27
Doorstroming huurmarkt

Aan de orde is de behandeling van:
- **Wet doorstroming huurmarkt 2015**.

De **voorzitter**:
Ik heet de minister voor Wonen en Rijksdienst van harte welkom.

De algemene beraadslaging wordt geopend.

☐

De heer **Bashir** (SP):
Voorzitter. Om met de deur in huis te vallen: voor ons ligt een wetsvoorstel dat eigenlijk uit twee totaal verschillende zaken bestaat. Het gaat aan de ene kant om een uitbreiding van tijdelijke huurcontracten en aan de andere kant om de invoering van de huursombenadering, oftewel: een nieuw huurprijsbeleid. Ik vraag mij af waarom je twee totaal verschillende onderwerpen zo aan elkaar zou koppelen. Waarom worden tijdelijke huurcontracten gekoppeld aan een wijziging van het huurprijsbeleid? In de redenering van de minister hebben zowel de uitbreiding van tijdelijke huurcontracten als de invoering van de huursombenadering te maken met de doorstroming in de huursector. Dat mag de minister uiteraard vinden, maar het lijkt hier eerder op koppelverkoop. De VVD heeft de flexibilisering van de huurcontracten binnengehaald en de PvdA dacht met de huursombenadering de huurders tegemoet te komen. Dat laatste is vervolgens ook weer uitgewerkt door een minister van VVD-huize. Het resultaat is dan ook dubbel VVD-beleid.

De SP-fractie wijst al jaren op de woningnood, op de wachtlijsten en op het gebrek aan betaalbare huizen. Gemiddeld moeten mensen acht jaar wachten. Acht jaar! Vervolgens komen zij in aanmerking voor een huis met een hoge huurprijs. Doorstroming lijkt het toverwoord van dit kabinet, maar drie jaar na aanvang van het beleid is er nauwelijks doorstroming. Alles is erop gericht om mensen met een hoog inkomen te laten doorstromen, maar het beleid werkt niet. Slechts 3% van de mensen die volgens de minister scheefwonen, is ook echt verhuisd. 97% van de mensen is dus niet verhuisd.

Tegelijkertijd komen er veel minder betaalbare huurwoningen bij. In plaats daarvan zijn de huurprijzen geëxplodeerd en betalen de woningcorporaties en daardoor ook de huurders zich blauw aan de extra belasting die het kabinet eist, namelijk de verhuurderheffing. De verhuurderheffing van 1,7 miljard euro gaat ten koste van de investeringscapaciteit. Dat hebben verschillende onderzoeken uitgewezen, maar de minister ontkent dat. Hij zegt dat er geen verband is tussen de verhuurderheffing en de afname van de investeringen, terwijl de onderzoeken toch echt iets anders laten zien.

De heer **Madlener** (PVV):
De SP kaart terecht een probleem aan, namelijk de wachtlijsten voor sociale huurwoningen. De SP weet echter ook dat dit vooral komt door de asielzoekers — er is een enorme instroom — en de statushouders die zo'n sociale huurwoning met voorrang krijgen. Zij gaan gewoon voor, terwijl Nederlanders jaren op de wachtlijsten staan. Waarom wil de SP daaraan vasthouden? Waarom wil de SP de grenzen openhouden en Nederland nog verder laten islamiseren met alle problemen en gevolgen van dien? We zien dat de wijken weer verslechteren. We zien de wachtlijsten weer toenemen. Toch zegt de SP: laat die grenzen maar openstaan en kom maar allemaal naar Nederland!

De heer **Bashir** (SP):
Vorig jaar was er een instroom van asielzoekers en vervolgens een uitstroom van statushouders vanuit de azc's. Ook als die uitstroom er niet zou zijn geweest, had je nog steeds een wachtlijst van zeven tot acht jaar. De oplossing die de PVV aandraagt, namelijk het sluiten van de grenzen, zal niets veranderen aan het feit dat die wachtlijsten blijven bestaan. Een betere oplossing is om de schouders eronder te zetten en te bouwen, te bouwen en te bouwen. Op die manier zorg je ervoor dat de Nederlanders die ook op de wachtlijst staan, een huis krijgen, want ze wachten daar al veel te lang op.

De heer **Madlener** (PVV):
Wij zijn het eens over het bouwen. Je kunt echter niet zeggen dat je moet bouwen, terwijl je niet naar de realiteit kijkt, namelijk dat Nederland weer volstroomt met niet-westerse allochtonen. Zij komen terecht in achterstandswijken met alle problemen van dien. De criminaliteit stijgt. De werkloosheid stijgt. Het kost ons veel aan sociale voorzieningen. Het is onbetaalbaar. Waarom blijft de SP vasthouden aan het opengrenzenbeleid, terwijl haar achterban werkloos wordt, zonder huis zit en straks de medische kosten niet meer kan betalen? Waarom blijft de SP hiermee doorgaan?

De heer **Bashir** (SP):
De SP-fractie was niet voor het bombarderen van Irak. De SP-fractie was niet voor het bombarderen van Libië. De PVV-fractie stemde daar wel voor. Vervolgens zijn er vluchtelingenstromen ontstaan die ook deze kant op komen. De SP is ervoor om mensen op te vangen die echt voor de oorlog vluchten. De SP is er echter geen voorstander van om een verkeerde voorstelling van zaken te geven, iets wat de PVV-fractie wel doet. Op het moment dat je de grenzen dichtgooit, verdwijnen de wachtlijsten immers niet. Als je de wachtlijsten echt wilt laten verdwijnen, moet je bouwen. Ik hoor daarover niets van de PVV, maar ik hoor wel dat de grenzen dicht moeten, waarna de zogenaamde wachtlijsten zomaar zouden verdwijnen.

Hierop aansluitend kom ik tot het volgende. Waarom zegt de minister, als hij de doorstroming echt wil stimuleren, niet dat er meer betaalbare woningen moeten komen? Waarom blijft hij hardnekkig vasthouden aan de verhuurderheffing die het bouwen belemmert? Waarom moeten er allerlei maatregelen komen die de doorstroming in een papieren werkelijkheid misschien wel verbeteren, maar die niets veranderen aan de echte realiteit waarin de huurders zitten?

Het inflatievolgende huurbeleid is door dit kabinet losgelaten. Huurders kregen boven op de inflatie, nu al drie jaar op rij en afhankelijk van het inkomen, een extra huurverhoging. Daarmee zou het zogenaamde scheefwonen worden

aangepakt. De vraag is dan ook terecht of de minister vindt dat het beleid na drie jaar echt heeft gewerkt. Heeft de aanpak van scheefwoners geleid tot meer doorstroming, wat immers het doel was van het beleid? De NOS bracht in november vorig jaar een onderzoek naar buiten waaruit bleek dat de aanpak is mislukt. Huurders met een hoger inkomen stromen niet door. Want waar moeten ze heen? Ze kunnen nergens heen. Tegelijkertijd zijn er wel ruim 330.000 huurders met een laag inkomen. Zij betalen veel te veel voor hun woning. Wat heeft deze coalitie al die jaren gedaan voor die mensen bij wie het water tot aan de lippen staat?

Deze minister heeft het vaak over draagvlak voor zijn beleid. Een meerderheid van de wethouders in gemeenten is het echter niet met het beleid van deze minister eens. De meeste wethouders stellen dat er betaalbare huurwoningen moeten worden bijgebouwd. Dát moet het speerpunt zijn en niet de aanpak van het scheefwonen. Wat is de reactie van de minister op al die wethouders? Wat zegt de minister tegen de woningcorporaties? Bijna driekwart van de 57 woningcorporaties die de NOS heeft bevraagd, geeft aan dat de aanpak van het scheefwonen niet werkt. Corporaties hebben weliswaar meer inkomsten door de huurverhogingen, maar ze moeten die meteen weer afdragen voor de verhuurderheffing. Bovendien zien de corporaties ook steeds meer huurders in de financiële problemen komen. Zij zetten alle zeilen bij om huisuitzettingen van gezinnen te voorkomen. Het zijn overigens niet alleen de huishoudens met lage inkomens die in de problemen zitten. Het geldt ook voor huishoudens met wat hogere inkomens. Wat doet dit kabinet? Het kabinet noemt deze mensen scheefwoners. Het kabinet zet deze mensen weg als profiteurs en probeert ze uit hun woning te jagen.

Zoals blijkt, is er ander beleid nodig. Er zijn andere doelen nodig. Bij eerdere wetsvoorstellen wilde de minister geen concrete doelen stellen. Is de minister bereid om bij dit wetsvoorstel wel concrete doelen te stellen? Hoe wordt gemeten of dit wetsvoorstel wel werkt? Waar kunnen we de minister op afrekenen? Is de minister bereid om de verschillende voorstellen te ontvlechten? Een wijziging van het huurprijsbeleid staat immers los van tijdelijke huurcontracten. Wil de minister er twee aparte wetten van maken? Graag krijg ik hierop een reactie; dat maakt het voor mijn fractie namelijk wel overzichtelijker.

De SP is niet over alles in het wetsvoorstel negatief. We hebben gezien dat de huren in zes jaar tijd met 28,8% zijn gestegen. We zien mogelijkheden om daar een stop op te zetten, maar dan moet het wetsvoorstel wel in tweeën worden gesplitst. Ik zou daarom graag willen beginnen met een positief punt: de huursombenadering. Dat is een ingewikkelde term. De huursombenadering komt erop neer dat de huurprijzen van alle woningen van een verhuurder in totaal worden genomen en dat er een rem op de huurverhoging wordt gezet. Dat kan betekenen dat die eindeloze huurverhogingen eindelijk stoppen. Je zou zelfs de stap kunnen zetten om voor sommige groepen mensen de huur te verlagen. Dat is positief aan de huursombenadering. Het principe van de huursombenadering ondersteunen wij. Verwacht de minister ook dat de huren verlaagd zullen worden? Wat zijn de verwachtingen?

Het is goed dat de huurverhogingen die nieuwe huurders krijgen, de zogeheten huurharmonisatie, wordt meegerekend in de huursombenadering. Dat vormt een extra rem op de enorme huurverhoging als een bewoner verhuist. Ook kan de huursombenadering ertoe leiden dat grote verschillen in huurprijs voor precies dezelfde woningen kunnen worden verminderd. De SP-fractie wil niet dat dit met te grote schokken gaat. Hoe gaat de minister dat voorkomen?

Deze huursombenadering is volgens de SP-fractie op een te ingewikkelde manier uitgewerkt. De SP doet dan ook vier voorstellen om de huursombenadering nog beter te maken. Onze eerste vraag is waarom bij de totale huurverhoging is ingezet op inflatie plus 1%. De SP pleit ervoor om de huursombenadering de inflatie te laten volgen. Wat ons betreft is er geen enkele rechtvaardiging om de prijs van een bepaald product, in dit geval huur, meer te laten stijgen dan de gemiddelde prijs van alle andere producten. Of heeft de minister wel een rechtvaardiging om de huren meer te laten stijgen dan de inflatie? Zo ja, welke? Hierover heb ik een amendement of een wijziging op het wetsvoorstel ingediend. Het is namelijk van groot belang dat huurprijzen worden gematigd. Mijn voorstel draagt daaraan bij.

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie):
We hadden hiervoor een debat over een wetsvoorstel. Daarin zei de heer Bashir: ik wacht op het wetsvoorstel bouwen, bouwen, bouwen. Hij schetst volgens mij nu precies het dilemma waar iedereen in deze Kamer toch wel een beetje mee worstelt. Aan de ene kant wil je dat de huurverhogingen niet te hard gaan. Aan de andere kant wil je ook dat corporaties kunnen gaan bouwen, bouwen, bouwen. De heer Bashir zegt dat hij wil dat die huurverhogingen omlaag gaan en dat de totale huursom ook lager wordt, maar hij begon zijn betoog met bouwen, bouwen, bouwen. Hoe verenigt hij die twee met elkaar? Waar denkt hij dat de corporaties de investeringen vandaan kunnen halen om te gaan bouwen, bouwen, bouwen?

De heer **Bashir** (SP):
In de huur is vaak ook de herinvestering meegenomen, vooral de laatste tijd. In de afgelopen vijf jaar zijn de huren met 28,8% gestegen. De woningcorporaties zijn rijker dan ooit, zij het niet allemaal. Ik heb zelf in de Parlementaire enquêtecommissie woningcorporaties gezeten en ik weet dat het bij sommige woningcorporaties niet goed gaat. Volgens de SP-fractie is de oplossing om de verhuurderheffing om te zetten in een investeringsplicht. Helaas is daar geen meerderheid voor, maar we kunnen het tegenover de huurders niet rechtvaardigen om een bepaald product, in dit geval de huur, meer te laten stijgen dan het gemiddelde van alle andere prijzen. De huren mogen bij dit wetsvoorstel ook met gemiddeld 1% boven op de inflatie stijgen. Dat vinden wij niet uit te leggen.

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie):
In mijn termijn zal ik ook nog terugkomen op de stijging van de huren en of daar zorgen over zijn of niet. Heeft de heer Bashir precies uitgerekend wat zijn amendementen over de huursom en over individuele huurverhogingen voor groepen voor effect hebben op de investeringen of de productie van nieuwe woningen, juist om die wachtlijsten weg te werken? Kan de heer Bashir aangeven wat zijn voorstellen

voor effect zullen hebben op het wegwerken van al die wachtlijsten, waar hij ook zo tegen ageert?

De heer **Bashir** (SP):
Ik vind het heel raar om te zeggen dat de wachtlijsten aangepakt moeten worden en dat dit alleen betaald moet worden door de huurders. De hypotheekrenteaftrek betalen we ook met z'n allen. Het is niet zo dat alleen de kopers de belasting daarvoor betalen, maar er zijn algemene middelen die daarnaartoe stromen. Het is heel vreemd om de verhuurderheffing in stand te houden, als je wilt dat woningcorporaties gaan bouwen. Laten we ervoor zorgen dat die verhuurderheffing omgezet kan worden in een investeringsplicht, want dan gaan woningcorporaties bouwen. Concreet komt dit amendement erop neer dat, gemiddeld genomen, de huren niet meer mogen stijgen dan met de inflatie. Gezien het feit dat ze de afgelopen tijd met 28,8% gestegen zijn, is het eigenlijk niet te rechtvaardigen dat ze mogen blijven stijgen. In dit voorstel zullen ze weliswaar alsnog blijven stijgen, maar nu slechts met de inflatie. Meer kun je eigenlijk niet van de huurders vragen. Als je bovendien echt wilt dat er geïnvesteerd wordt, zet dan die verhuurderheffing om in een investeringsplicht.

Dan kom ik op het tweede voorstel. Het is ook heel vreemd dat sommige huurverhogingen niet binnen de huursombenadering vallen. Gemeenten, woningcorporaties en huurders kunnen afspraken maken over inkomensafhankelijke huurverhogingen die niet binnen de huursombenadering vallen. De SP-fractie is van mening dat elke inkomensafhankelijke huurverhoging binnen de huursombenadering moet vallen. Ik heb zojuist al betoogd dat is aangetoond dat de inkomensafhankelijke huurverhoging niet helpt om de doorstroming echt op gang te brengen. Door mijn amendement blijft het voor gemeenten, huurders en corporaties mogelijk om een inkomensafhankelijke component te behouden in de prestatieafspraken, maar deze dient dan wel binnen de huursombenadering te vallen.

Dan kom ik op mijn derde voorstel dat bijdraagt aan de matiging van de huren. De lage inkomens en de middeninkomens hebben jaren achtereen forse huurverhogingen te verwerken gekregen. Huurverhogingen binnen de huursombenadering, dus voor individuele huishoudens, moeten ook aan banden worden gelegd. Daarom moeten de inkomensgrenzen bij de driejaarlijkse inkomenstoets worden verbeterd. De grenzen van de minister liggen te laag. Huishoudens met een inkomen boven €39.000 kunnen al geconfronteerd worden met een huurverhoging van 4%, plus inflatie. Op dit moment betekent dit dat je een huurverhoging van rond de 5% kunt krijgen. Dan heb ik het bijvoorbeeld over een kassamedewerker en een leraar die samen €40.000 verdienen, maar ook over een journalist en een politieagent, of over twee parttimers. Wat mij betreft zijn dat geen mensen die je profiteurs kunt noemen. De SP vindt dat de huurverhoging voor meer huishoudens gematigd moet worden. Trek de grens van €39.000 op naar €65.000. Er zijn ongeveer 165.000 huishoudens met een inkomen boven €65.000. Als de minister echt doorstroming wil, dan moet hij zich op deze groep richten. Geef alle andere groepen geen gigantische huurverhogingen. Met dit voorstel voorkom je dat rond de 350.000 huishoudens geconfronteerd worden met huurverhogingen tot wel 5%.

De vraag is ook waarom de minister zich richt op hardwerkende gezinnen met een inkomen van €40.000. Waarom moeten juist zij uit hun wijken en hun huizen weggejaagd worden? Waarom moeten juist zij die gigantische huurverhogingen krijgen? Is het niet juist goed voor de leefbaarheid in hun wijken, als die gemengd zijn? Het is ook nog eens de vraag waar die mensen heen moeten, als ze weg moeten. Er zijn helemaal geen alternatieven. Nu kunnen ze nergens heen. Dat kan anders en dat kan ook eerlijker.

Mijn laatste voorstel gaat over particuliere verhuurders. Waarom laat de minister de particuliere verhuurders buiten deze wet? Waarom worden huurders in de vrije sector vogelvrij verklaard? De SP wil dat woningen van particuliere verhuurders en corporatiewoningen met geliberaliseerde huurcontracten ook onder de huursombenadering vallen. Het is oneerlijk om particuliere verhuurders niet dezelfde beperkingen in de huurprijzenstijging op te leggen als sociale verhuurders.

De koepel van woningcorporaties, Aedes, en de Woonbond hebben een belangrijk akkoord gesloten om te komen tot huurmatiging. Dat is het sociaal huurakkoord. Het kabinet maar ook de minister stellen dat zij dit akkoord overnemen, maar eigenlijk is niets minder waar. Er zijn namelijk drie grote punten waarop de minister afwijkt van het huurakkoord. Allereerst is er het feit dat de particuliere verhuurders niet onder dit wetsvoorstel vallen waardoor de verschillen tussen commerciële en gereguleerde huurders verder uiteenlopen. De verhuurderheffing verdwijnt niet, terwijl dat ook een afspraak is die de partijen hebben gemaakt. En tot slot: waar is de staffel gebleven die wel in het sociaal huurakkoord zit? Die staffel betekent namelijk dat als een woning al op 80% van de maximale prijs zit, de huurverhoging alleen met de inflatie mee kan gaan. Bovendien zouden er lokale staffels ingebouwd moeten kunnen worden. Waarom neemt de minister die voorstellen niet over?

Van het jaar 2016 wil de minister een overgangsjaar maken. De inkomensafhankelijke huurverhogingen van nu zullen dan mogelijk blijven voor het vierde jaar op rij. Waarom kiest de minister niet voor een oplossing met minder bureaucratie? De SP-fractie wil dat de huurverhogingen alleen de inflatie volgen bij de huurverhogingen van juli dit jaar. Verhuurders hoeven geen inkomensgegevens op te vragen bij de belasting en hierdoor krijgen ze adem. Wat denkt de minister hiervan? Ik overweeg op dit punt een motie in te dienen.

Laat ik bij het onderwerp tijdelijke contracten met een positief punt beginnen. Wij begrijpen immers dat huurders in uitzonderlijke gevallen maar korte tijd ergens willen wonen. Daartoe zijn nu ook al mogelijkheden. Wij vinden het een goede stap dat deze mogelijkheden worden uitgebreid met tijdelijke huurcontracten voor te koop staande woningen. Huiseigenaren kunnen op die manier iets van hun dubbele woonlasten terugverdienen. De straat is ook niet gebaat bij leegstand en dus is het ook voor de buurt fijn als er iemand in een huis woont. Het is logisch dat een dergelijke woonoplossing geen vast contract kan zijn. Ook zie ik mogelijkheden om bijvoorbeeld statushouders op deze manier een tijdelijk onderkomen te geven. In Limburg is daar behoefte aan. Kan de minister hierop ingaan? Gaat hij er dan ook voor zorgen dat verhuurders voor die woningen geen verhuurderheffing hoeven te betalen? Hoe wordt gestimuleerd dat koopwoningen niet te lang leeg-

staan terwijl voor bepaalde groepen snel woonruimte nodig is? Dat kan ook gaan om een gescheiden man die zijn huis heeft moeten verlaten. Graag krijg ik hierop een toelichting.

Zoals ik ook al zei bij de behandeling van de initiatiefwet van mevrouw Schouten die tijdelijke jongerencontracten mogelijk moet maken, vindt mijn fractie de grote uitbreiding die het kabinet nu voorstelt, buiten proportie. Wij zien geen noodzaak om de huurdersrechten vergaand uit te hollen. Wat ons betreft zijn er voldoende mogelijkheden om tijdelijke huurcontracten aan te bieden. Denk aan het campuscontract voor studenten of aan tijdelijke bewoning omdat een pand wordt gesloopt. Contracten voor onbepaalde tijd moeten de norm zijn en blijven. Een wildgroei aan tijdelijke contracten staat haaks op dat uitgangspunt. Graag wil ik daarop een reactie van de minister.

In de beantwoording van onze schriftelijke vragen geeft de minister aan, geen maximum te willen stellen aan het aantal tijdelijke contracten dat een verhuurder aan mag gaan. Een verhuurder mag dus doen wat hij wil en de huurder heeft dat maar te slikken. Er kunnen zich situaties voordoen waarin huurders van tijdelijk contract naar tijdelijk contract gaan. Gaan we van jobhoppen nu ook naar huurhoppen? Zoals ik eerder ook al zei, vraag ik mij af waar het eindigt. Gaan we van flexwerken naar flexhuren naar flexkinderen, met alle onzekerheden van dien? Hoe kan de minister blijven volhouden dat vaste contracten de norm zijn als hij de verhuurders geen strobreed in de weg legt wanneer zij de onzekerheid voor de huurders willen vergroten? Er kunnen verhuurders of zelfs huisjesmelkers zijn die helemaal geen vaste contracten aanbieden, maar alleen nog tijdelijke contracten. De SP-fractie vraagt de minister om het aantal tijdelijke huurcontracten dat een verhuurder mag aangaan, alsnog te beperken tot bijvoorbeeld 10%. Is hij daartoe bereid? Graag krijg ik een reactie.

Hoe kan de minister garanderen dat de leefbaarheid in een wijk niet onder druk komt te staan door tijdelijke of eenjarige contracten? Tijdelijke huurders hebben veel minder binding met hun buren en de omgeving. Tijdelijke contracten staan daarom haaks op het idee van integratie en het voorkomen van tweedeling. Juist nu er in deze tijd meer vluchtelingen met een verblijfsvergunning zijn, is het belangrijk dat deze mensen inburgeren. Onzekerheid en een tijdelijk contract helpen daarbij niet, zeker niet als er in het gezin kinderen zijn die op een school in de buurt zitten. Graag krijg ik hierop een reactie van de minister.

Er is hard gestreden voor de huurdersrechten en huurbescherming. In deze Tweede Kamer is daarover volop gedebatteerd. In 1947 kwam er een nieuw Burgerlijk Wetboek, maar pas in 1979 kwam de huurbescherming in dat Burgerlijk Wetboek te staan. Pas bij een herziening in 1992 kwam het huurrecht integraal in het Burgerlijk Wetboek, maar toen enkel op tijdelijke basis. Het duurde maar liefst tot 2003 voordat de modernisering was voltooid. Is het dan nu, slechts dertien jaar later, tijd om de verworven rechten af te breken? Dat lijkt mij niet. Ik verneem graag van de minister hoe zijn wetsvoorstel zich verhoudt tot deze waardevolle geschiedenis. Graag een reactie.

Er bestaan in dit land huurders die helemaal geen rechten hebben. Ze worden daarom niet als huurders gezien, maar als bruikleners. Ik heb het over antikrakers. SP-Kamerlid Karabulut heeft ervoor gepleit om dit rechteloze wonen onmogelijk te maken. De minister wilde dit toen niet, omdat hij geen extra eisen wilde of een derde huurvorm. Maar hoe verhoudt zich dat dan tot de vijf maatregelen die het kabinet nu wel gaat nemen? Hoe kan de minister verantwoorden dat hij niets doet om rechteloos wonen tegen te gaan en geen extra huurvormen wil, maar tegelijkertijd wel vijf nieuwe huurvormen mogelijk wil maken? Dat is toch een beetje vreemd en inconsequent. Het is een beetje als selectief shoppen, als het hoofd laten hangen naar verhuurders en je huurders in de kou laten staan. Nu de minister zo'n fan blijkt te zijn van tijdelijke huurcontracten, zorgt hij er dan wel voor dat antikraakcontracten worden omgezet in tijdelijke huurcontracten? Dat zou mij wel logisch lijken. Graag krijg ik hierop een reactie van de minister.

Behalve het negeren van antikraakproblemen zijn de eenjaarscontracten de grootste zorg voor de SP-fractie. Na afloop van een huurcontract van een jaar kan zo'n huurcontract niet voor nog een jaar worden afgesloten. Dat moet dan een vast contract worden, maar de huurprijs mag wel worden verhoogd. Dat is toch wel heel raar. Kan de minister daar niet iets aan veranderen? Voor exact dezelfde woning ga je dan opeens meer betalen, terwijl een huurder juist netter en verantwoordelijker met de woning zal omgaan, omdat hij er langer in woont. Een woning is dan niet langer een dak boven zijn hoofd maar een thuis. Het is dan ook onlogisch en onnodig dat te bestraffen met een hogere huur. Een verhuurder krijgt immers ook meer zekerheid. Is de minister bereid hier wat aan te doen? Ik krijg hier graag een reactie op.

Op welke manier is een huurder geholpen met zo'n eenjaarscontract? Wanneer een huurder bijvoorbeeld na acht maanden een andere woning wil gaan bewonen, mag hij het contract niet opzeggen en moet hij zijn tijd als het ware uitzitten. Een verhuurder daarentegen heeft wel het recht om het contract te beëindigen en de huurder er na een jaar uit te zetten. Dat lijkt mij niet helemaal eerlijk. Welke extra rechten is de minister bereid een huurder te geven als hij akkoord gaat met een eenjaarscontract? Is hij bereid, de opzegtermijn voor de huurder in te korten? Welke garanties heeft een huurder op een andere woning als het tijdelijke contract afloopt? Is de minister bereid te garanderen dat niemand op straat komt te staan? Graag krijg ik een toelichting hierop.

Wat dit punt betreft, ben ik benieuwd naar de opstelling van de PvdA-fractie ten aanzien van tijdelijke contracten. De huurderswerkgroep van de PvdA-fractie is daar heel duidelijk over, namelijk dat de huidige huurbescherming overeind moet blijven. Dat is de strekking van de motie die op het laatste congres van de PvdA is aangenomen. Zal de PvdA-fractie luisteren naar haar leden of gaat zij akkoord met de uitholling van huurdersrechten?

Dit wetsvoorstel is gebaseerd op het idee om de doorstroming te bevorderen. In werkelijkheid worden de middeninkomens verder uitgeperst en komen velen verder in de financiële problemen. De SP-fractie zou een andere keuze hebben gemaakt. Zij zou stoppen met de verhuurderheffing en de gigantische huurverhogingen. Er is een tekort aan woningen, we hebben gigantische wachtlijsten en heel toevallig hebben we een minister voor Wonen. Waarom gaat hij niet aan de slag om woningen te bouwen? Laat hij de wachtlijsten aanpakken. Dat doe je niet door huurders

financieel uit te knijpen, maar door huizen te bouwen. Werk aan de winkel dus, minister.

De heer **Van Vliet** (Van Vliet):
Ik heb even gewacht totdat de heer Bashir zijn betoog had afgerond voordat ik hem een principiële vraag stel. Deze vraag grijpt terug naar het begin van zijn betoog. Ik hoorde hem namelijk een aantal keren zeggen dat scheefwoners eigenlijk worden weggezet als profiteurs en dat we huurrechten niet mogen aantasten, maar vindt de heer Bashir het rechtvaardig dat iemand met €45.000 bruto per jaar in een sociale huurwoning woont en €500 per maand huur betaalt, terwijl iemand met €20.000 bruto per jaar op een wachtlijst voor een sociale huurwoning staat en voor dat huisje van €500 dus moet wachten op degene met €45.000?

De heer **Bashir** (SP):
Wat mij betreft niet, maar de oplossing is niet om de mensen die €45.000 verdienen hun huizen uit te jagen. De oplossing is om huizen te bouwen. Dat is wat ik hier de hele tijd betoog. Overigens vergissen heel veel partijen zich erin dat het financieel voordelig is om de gezinnen die €45.000 verdienen uit die huizen te jagen. Dat is niet voordelig. Het kost de belastingbetaler en de overheid juist geld. De mensen die €45.000 verdienen hebben op dit moment geen recht op huurtoeslag, maar als ze eenmaal gaan kopen dan hebben ze wel recht op hypotheekrenteaftrek. Dus nu kosten ze niets en straks gaan ze juist geld kosten. Nu leveren ze wat geld op — woningcorporaties krijgen huurpenningen binnen — en de Staat is niets aan die mensen kwijt. De woningcorporaties kunnen dat geld weer investeren in het bouwen van nieuwe huizen om wachtlijsten weg te werken en in het onderhoud van woningen. Straks gaat het echter geld kosten. De oplossing is echt heel simpel: bouw huizen, bouw huizen, bouw huizen.

De heer **Van Vliet** (Van Vliet):
Simpel, dat is wat vaak wordt aangeduid met de term populisme. Ik ken de heer Bashir als een intelligente collega. Nederland is demografisch het dichtst bevolkte land van Europa. We hebben echt een ontzettend dichte bebouwing in heel Nederland en het minste bos van heel Europa. Bouwen, bouwen, bouwen is dus vaak geen realistische dan wel snel realiseerbare oplossing. Gronden zijn er niet en als die er zijn, zijn ze extreem duur. Als het dus geen realistische optie is om binnen nu en pakweg tien jaar honderdduizenden woningen erbij te bouwen, stel ik opnieuw mijn vraag. Je hebt iemand met een riant inkomen die een huur betaalt van €500 en je hebt mensen op een wachtlijst, die daar al acht jaar op staan. Hoe is het dan? Hoe wegen we dat dan tegen elkaar af?

De heer **Bashir** (SP):
Dan ben ik er nog geen voorstander van om mensen die €45.000 verdienen uit hun huizen weg te jagen. Dan is het heel simpel. Dan moet je op de wachtlijst staan en wachten tot er een woning voor jou beschikbaar komt. Dat is niet de oplossing waar wij voor hebben gekozen. De heer Van Vliet zegt dat het tien jaar duurt voordat die huizen worden gebouwd. Daar ben ik het mee eens. Het duurt lang voordat die huizen worden gebouwd. Als je nu echter niets doet, zal het over tien jaar ook weer tien jaar duren voordat die huizen worden gebouwd. Je kunt nu aan de slag en dan heb je straks wat.

De heer **Van der Linde** (VVD):
De heer Bashir leeft in een andere economisch universum dan ik. Dat hebben we al eerder vastgesteld. Ik probeer toch even duidelijkheid te krijgen. Er zijn lange wachtlijsten, er zijn te hoge huren en er moet meer bij worden gebouwd. Als je nu de huren verlaagt, worden dan in de optiek van de heer Bashir de wachtlijsten korter of langer? Als je bij gaat bouwen, hoeveel procent van de totale woningvoorraad moet dan sociale huurwoning worden in de zienswijze van de heer Bashir?

De heer **Bashir** (SP):
Er is door het Economisch Instituut voor de Bouw berekend hoeveel woningen er op dit moment te weinig zijn in de sociale huursector. Dat heeft de minister zelf ook onderschreven. Het gaat om 100.000 woningen. Die moeten nu gebouwd worden. Er moeten nu 100.000 woningen bij komen. Op het moment dat je gaat bouwen, wordt het aandeel inderdaad groter. Je moet echter niet alleen sociale huurwoningen bouwen. Je moet ook in andere sectoren bouwen, zodat mensen keuze hebben. Er is de afgelopen tijd gewoon te weinig gebouwd en dan krijg je de situatie waarin we nu zitten. Dan kun je wel proberen om mensen uit hun huizen weg te jagen, maar als ze nergens heen kunnen dan houdt het op. Als mensen niet weg kunnen uit hun woning, als ze niet kunnen verhuizen omdat er geen woningen beschikbaar zijn, kun je de huren wel blijven verhogen, zoals de VVD en de PvdA op dit moment doen, maar worden de problemen niet opgelost.

De heer **Van der Linde** (VVD):
Dan maak ik even een sommetje met de heer Bashir. Er zijn 7,6 miljoen woningen. Dat betekent dat er net iets meer dan twee personen per woning zijn. Ik noem dat persoonlijk geen woningnood, maar daar kunnen we verschillend over denken. De heer Bashir bouwt er nog 100.000 bij. Dan hebben we er 7,7 miljoen. Mijn vraag blijft dan hoeveel procent daarvan dan sociale huisvesting moet zijn.

De heer **Bashir** (SP):
Ik heb net gezegd dat er een tekort is van 100.000 sociale huurwoningen. Ik ben er voorstander van dat er ook in andere sectoren wordt gebouwd. Misschien kunnen we elkaar daarin vinden. Als de VVD bereid is om, net als de SP, de verhuurderheffing om te zetten in een investeringsplicht, kan ik de heer Van der Linde garanderen dat het eigenlijk niets kost. De verhuurderheffing omzetten in een investeringsplicht zal ervoor zorgen dat woningcorporaties vreemd vermogen kunnen aantrekken. Vervolgens moeten ze over de investeringen btw betalen. Woningcorporaties zullen opdrachten uitschrijven en degenen die de opdrachten winnen moeten ook weer belasting betalen: inkomstenbelasting, loonbelasting en eventueel vennootschapsbelasting. Het kan dus zelfs zo zijn dat het meer oplevert en we er tegelijkertijd ook nog huizen bij krijgen. De oplossing is volgens mij veel simpeler dan de VVD wil geloven.

De heer **Van der Linde** (VVD):
Voorzitter. Je huis moet de fijnste plek op aarde zijn, de plek waar je met je gezin woont, waar je vrienden ontvangt, waar je 's avonds tv-kijkt of een spelletje doet, waar je hangend over de heg met de buren een praatje maakt. Elke plek waar je ooit hebt gewoond is een levenslange herinnering.

Het is terecht dat we die plek beschermen, ook in de wet. Je koophuis mag niet zomaar worden onteigend en het contract voor je huurhuis mag niet zomaar worden opgezegd. Maar we kunnen ook doorschieten met huurbescherming. Eens verhuurd is altijd verhuurd. Soms is de redelijkheid volkomen zoek. We wonen in een land waar mensen zelf keuzes willen maken. Als je in Groningen woont en werk vindt in Eindhoven, wil je daar zo snel mogelijk naartoe kunnen verhuizen. Als je als mantelzorger dicht bij je ouders in Haarlem wilt zijn, wil je ook op fietsafstand van die ouders kunnen gaan wonen. De huursector wordt steeds belangrijker om die begrijpelijke wensen van hardwerkende Nederlanders te kunnen vervullen. Dan moet die markt wel een beetje in beweging zijn. Er moeten woningen vrijkomen en er moet een beetje keuzevrijheid zijn in het huurrecht.

Veel particuliere verhuurders twijfelen of zij een woning willen verhuren. Tijdelijke huur kan ze over de streep trekken. Wij doen veel mensen op de woningmarkt tekort met de huidige beperkingen. Natuurlijk zoeken mensen dan zelf een praktische oplossing. Ze maken onderlinge afspraken, die vaak prima werken. Of ze maken een constructie met de clausule opzegging vanwege dringend eigen gebruik. Die wordt meestal door een rechter wel gehonoreerd. Dringend eigen gebruik is zo langzamerhand de stopverf in het huurrecht: het is gemaakt voor een duidelijk doel, maar je kunt er alles mee fixen. Dat gebeurt dan ook. Uiteindelijk heeft de verhuurder er weinig houvast aan. Naarmate de opzeggingsgrond in de jurisprudentie wordt verbreed en verdiept, hebben vooral huurders minder duidelijkheid. Er is dus alle reden om een goed stelsel van tijdelijke huurcontracten in te voeren. De belangrijkste vernieuwing daarbij is het algemeen huurcontract voor bepaalde tijd. Juist zo'n contract zorgt voor nieuw aanbod. Het biedt een kans voor de mantelzorger of de projectmedewerker die korte tijd ergens wil wonen. Het eenjaarscontract is een grote stap vooruit.

De VVD wil graag een stap verder. In de consultatieversie van deze wet ging het nog over tweejaarscontracten. Blijkbaar zijn die ingeruild voor eenjaarscontracten. Het is ons niet duidelijk geworden waarom dat is gebeurd. Wel lezen we in de nota naar aanleiding van het verslag: "Het is te verwachten dat een langere periode zou leiden tot een groter aanbod vanuit verhuurders." Bingo. Ik heb om die reden een amendement ingediend om terug te gaan naar het oorspronkelijke plan, met contracten voor twee jaar. We maken daarmee de wet effectiever en we geven mensen om wie het gaat, huurders en verhuurders, veel meer mogelijkheden om hun eigen afspraken te maken. Eén jaar of twee jaar, dat bepaal je gewoon samen.

Naast dit algemene tijdelijke contract wordt de term "dringend eigen gebruik" beter uitgewerkt en worden bestaande mogelijkheden verruimd. Het jongerencontract komt overeen met de wet van mevrouw Schouten, die wij vanavond al hebben behandeld. Het campuscontract wordt verruimd zodat ook promovendi onderdak kunnen krijgen. Daarnaast treffen we maatregelen voor die paar duizend gezinnen vanaf acht personen en geven we ruimte aan mensen die een paar jaar voor hun werk in het buitenland zitten en hun huis willen verhuren.

Met tijdelijke contracten zetten we een grote stap naar doorstroming in de sociale huisvesting. Deze coalitie heeft op allerlei manieren het functioneren van de woningmarkt verbeterd. De sociale huur is teruggebracht tot de kerntaak: het leveren van betaalbare woningen voor mensen met een kleine portemonnee, zoals de heer Bashir zo graag wil. We stimuleren dat corporaties dure woningen afstoten zodat ze echt betaalbare woningen terug kunnen bouwen. Bij de voordeur hebben we de passendheidstoets ingevoerd. Woningen worden alleen verhuurd aan de doelgroep. Wie er dan al woont maar eigenlijk te veel verdient omdat hij meer is gaan verdienen, wordt niet weggestuurd maar gaat wel meer betalen. Ik vind dat logisch en redelijk. Het is tenslotte een sociale voorziening.

Die maatregelen hebben inmiddels effect, maar laten we eerlijk zijn: het duurt geheel volgens verwachting een jaar of wat voor die doorstroming op gang komt. Door de tijdelijke huren nu een goede plaats te geven in het huurrecht, bevorderen wij de doorstroom waar dat nodig is.

Dit wetsvoorstel regelt ook de huursombenadering. Ik vertel geen geheim als ik zeg dat daarover lang is gepraat binnen de coalitie en met veel partijen daarbuiten. De huurstijging bij de corporaties wordt beperkt tot gemiddeld de inflatie plus 1%, en voor afzonderlijke woningen tot inflatie plus 2,5%. Wij bieden daarmee zekerheid aan de huurders.

De heer **Bashir** (SP):
Ik ben verbaasd om de heer Van der Linde te horen zeggen dat het beleid werkt. Ik zie ook de cijfers maar ik zie toch iets anders, namelijk dat maar 3% van de mensen die zogenaamd scheefwonen verhuisd is. Ik zeg "zogenaamd", want dat vindt het kabinet. Dus 97% is blijven zitten waar ze zaten. Hoezo werkt het beleid?

De heer **Van der Linde** (VVD):
Ik zei vrij eerlijk en helder dat het een jaar of wat duurt voor de boel op gang komt. Die hele huizenmarkt is een schip dat maar heel langzaam van koers komt. Wij doen er alles aan om dat een beetje voor elkaar te krijgen. Maar dan wijs ik op de goede dingen. Er moet een alternatief zijn voor die mensen. Als je kijkt naar de cijfers, zie je dat er tienduizenden vrijesectorhuurwoningen bij komen. Die woningen zijn nodig voor de doorstroming. Aan de onderkant wordt er bijgebouwd. Er komen toch weer meer koopwoningen. Ik ben het geheel met de heer Bashir eens dat er meer gebouwd moet worden. Corporaties zijn op dat punt achtergebleven de afgelopen jaren; dat hebben wij hier vaak genoeg gewisseld, maar je ziet het wel op gang komen, al is het tergend langzaam.

De heer **Bashir** (SP):
Het kabinet wil scheefwoners aanpakken. Tegelijkertijd worden de huren voor heel veel mensen verhoogd. In de afgelopen vijf jaar zijn de huren met meer dan 28% omhooggegaan. Hoeveel moeten de huren verder omhooggaan voordat eindelijk de doorstroming komt waar

de VVD op zit te wachten maar die nog niet is gekomen? Hoeveel accepteert de VVD? Hoeveel mogen de huren nog meer stijgen?

De heer **Van der Linde** (VVD):
De mensen met de kleinste portemonnee zijn voortdurend ontzien bij de huurverhogingen. Die hebben echt geen 28% in vijf jaar voor de kiezen gekregen. Scheefwoners hebben dat wel. Dat ben ik met de heer Bashir eens. Ik ben het ook met hem eens dat ze dat niet leuk vinden, maar het is wel een faire deal. Je maakt gebruik van een sociale voorziening. Als je er echt niet voor in aanmerking komt, betaal je iets meer. Ik vind dat logisch.

Ik was gebleven bij de huursombenadering. De afgelopen dagen ontvingen wij vele tientallen berichten van huurdersverenigingen. Dank u wel, mijnheer Paping. Ik begrijp de onrust die sommige huurders hebben, maar wij gooien geen bommen op het huurrecht. Wij blijven redelijk dicht bij het sociaal huurakkoord en bieden met de huursom duidelijkheid aan huurders. Er zijn wel grenzen. Als wij bij de jaarlijkse huurverhoging mensen met een te groot huis gaan ontzien om de enige reden dat ze een te groot huis hebben, dan komt die doorstroming natuurlijk nooit op gang. Ik hoop dat de koepelorganisaties, die ons zo goed weten te vinden, nog eens de hoofden bij elkaar willen steken, zodat dure scheefwoners weer rechtwoners worden, en dus kunnen verhuizen naar een betaalbare woning. Die huurbegrenzing van inflatie plus 2,5% zorgt er al wel voor dat je gemakkelijker kunt overstappen naar een vrijkomende, meer passende woning.

Dan nog een punt van uitvoering. Er was tot nu toe sprake van een vijfjaarlijkse of een driejaarlijkse inkomenstoets. Van verschillende kanten wordt gesuggereerd deze om te zetten in een jaarlijkse inkomenstoets. Ik zag dat er inmiddels ook een amendement van die strekking ligt. Kan de minister ingaan op de voors en tegens ervan? Voorkomt dit ingewikkelde middeling van inkomens? Wat doet dit voor de administratieve lasten?

Ik heb nog een laatste punt. Uit het veld horen we dat elke woningverbetering onder die huursom moet vallen. Dit zou een rem kunnen zetten op verduurzaming en isolatie. Kan de minister hierop ingaan?

De VVD ziet dit wetsvoorstel als een grote stap naar een flexibele woningmarkt en als een noodzakelijke stap in de versoepeling van het huurrecht. Tijdelijke contracten vergroten het aanbod in de particuliere sector en bevorderen de doorstroming in de sociale sector. Daarmee is een volgende stap gezet naar een woningmarkt die ook echt functioneert als een markt.

De heer **Bashir** (SP):
Ik heb nog een vraag over het amendement van de heer Van der Linde om de tijdelijkheid op te rekken van een naar twee jaar. De VVD zegt dat tijdelijkheid goed is voor de doorstroming op de woningmarkt. Als het een jaar is, is er meer doorstroming. Als het twee jaar is, zou er nog veel meer doorstroming zijn. Waarom stelt de VVD niet voor om de vaste contracten in het geheel af te schaffen?

De heer **Van der Linde** (VVD):
Mag ik hierop antwoorden met een wedervraag? Gaat de heer Bashir mij dan steunen?

De heer **Bashir** (SP):
Volgens mij is het zo dat ik de vragen mag stellen.

De **voorzitter**:
Dat is ook zo.

De heer **Bashir** (SP):
De SP is niet voor tijdelijke huurcontracten. Dat is ook de kern geweest van mijn betoog op de plek waar nu de heer Van der Linde staat. Als de VVD zegt dat tijdelijkheid goed is, ben ik benieuwd waarom de VVD voor twee jaar kiest en niet voor onbeperkt tijdelijk.

De heer **Van der Linde** (VVD):
Mijn tegenvraag was natuurlijk een retorische. Ik heb daar geen draagvlak voor. Ik vind twee jaar een mooi afgebakend geheel. Dit doet ook recht aan veel mensen die zich in een tijdelijke situatie bevinden. Een jaar zou dan net knellend kunnen zijn. Ik vond het ook prima in de consultatieversie van het wetsvoorstel. Eigenlijk wil ik die gewoon weer terug hebben. Als ik ooit nog eens draagvlak krijg voor drie jaar — misschien kunnen we dat proberen — zou mijn voorstel zijn om het te evalueren en te bekijken of dit echt heeft gewerkt. Dat vind ik dan ook weer logisch.

De **voorzitter**:
Mijnheer Bashir, wij doen het in een vraag en een wedervraag, tenzij een vraag niet is beantwoord. Volgens mij is dit nu wel het geval.

De heer **Van der Linde** (VVD):
Die vraag was nog niet gesteld!

De heer **Bashir** (SP):
Als ik het goed begrijp, is de VVD voor het afschaffen van alle vaste contracten. De VVD zou hiervoor zijn als hiervoor een meerderheid in de Kamer zou zijn.

De heer **Van der Linde** (VVD):
Nee. Dat zou ik niet gezegd willen hebben. Wij zijn voor een groot scala aan mogelijkheden. Het gewone huurcontract voor onbepaalde tijd blijft natuurlijk het uitgangspunt van het huurrecht. Ik zou de gesprekken die ik met dezen en genen heb gevoerd, niet op dezelfde manier gevoerd hebben als ik had geroepen: doe alles maar tijdelijk. Dat zou niet onze keuze zijn.

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie):
Een bijzonder element in de een- en vijfjaarscontracten is dat deze van rechtswege vervallen. Dit gaat automatisch en daarna zijn er niet veel mogelijkheden om naar de rechter te gaan als je het niet eens bent met die beslissing. Wat vindt de heer Van der Linde daarvan?

De heer **Van der Linde** (VVD):
Als je een afspraak maakt voor een tijdelijk contract is dat een tijdelijk contract. Ik probeer mevrouw Schouten nu even te begrijpen. Als je van tevoren een jaar afspreekt, zou het niet mijn keuze zijn om vervolgens bij de rechter daar meer uit te slepen. Tenzij zij spreekt over de huurhoogte, want daarmee moet je naar de Huurcommissie kunnen.

De **voorzitter**:
Mevrouw Schouten, u mag het toelichten.

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie):
Er wordt al één element genoemd. Wij hebben in discussies vaker gesproken over de omstandigheden waarbinnen het niet terecht is dat de huur ophoudt. Het gaat hier over maxima, bijvoorbeeld van een jaar of vijf jaar, maar dit mag ook korter zijn. Er kunnen echter nog redenen zijn waardoor je het oneerlijk vindt en je het door de rechter wilt laten toetsen. Het is de kern van onze rechtsstaat, dat mensen naar de rechter kunnen om het aan te vechten, als ze het ergens niet mee eens zijn. Is het geen wezenlijk verschil met alle andere tijdelijke huurcontracten dat dit hier niet kan en dat we er misschien voor moeten zorgen dat we die waarborgen wel houden? Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn als in een opvolgend contract al een veel hogere huur gevraagd gaat worden van een persoon terwijl dit niet redelijk is.

De heer **Van der Linde** (VVD):
Ik probeer mevrouw Schouten te volgen. Volgens mij kan iemand altijd naar de rechter. De rechter zal diegene alleen niet altijd ontvankelijk verklaren als diegene een huurcontract voor een jaar heeft. Volgens mij hebben we het niet uitgesloten dat iemand naar de rechter kan.

De **voorzitter**:
Gaat u verder. Met antwoorden, bedoel ik.

De heer **Van der Linde** (VVD):
Wij ontzeggen iemand toch niet de gang naar de rechter, neem ik aan?

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie):
Het gaat om het van rechtswege laten vervallen, dus dat er automatisch een klap valt. We hebben net mijn initiatiefwetsvoorstel behandeld. Daarin moet er een actieve handeling zijn van de verhuurder om ervoor te zorgen dat het contract wordt opgezegd, waartegen een huurder bezwaar kan aantekenen als er geen goede redenen voor de opzegging zijn. Het lijkt mij vrij fundamenteel dat wij dit soort elementen goed regelen, juist om de huurbescherming ook op peil te houden. Daarnaar zoek ik bij de heer Van der Linde, die van een partij is die dit soort rechten toch ook graag wil eerbiedigen. Moeten we dat misschien niet wat meer aanscherpen bij deze tijdelijke contracten?

De heer **Van der Linde** (VVD):
Dat gaat niet over de gang naar de rechter, maar over de vraag of de verhuurder een actieve handeling moet plegen om het huurcontract dat al voor een bepaalde periode was aangegaan, op te zeggen. Ik denk dat de meeste verhuurders in de praktijk een briefje zullen schrijven om zeker te weten dat de huurder het pand verlaat. Ik denk dat dit in de praktijk gewoon geregeld is. Wanneer je voor een jaar huurt, weet je dat je eruit moet. Ik vind het niet nodig om dat nog eens apart vast te leggen.

De heer **Ronnes** (CDA):
De heer Van der Linde geeft nogmaals helder aan dat het huurcontract voor onbepaalde tijd het uitgangspunt blijft voor hem. Ik ben zo benieuwd naar de wijze waarop hij wil waarborgen dat dit type contract ook het uitgangspunt blijft. Het is mooi dat hij dit hier zegt, maar op het moment dat er in iedere situatie een contract voor bepaalde tijd mogelijk is, vraag ik mij af hoe hij dit waarborgt.

De heer **Van der Linde** (VVD):
We hebben na enig overleg in het wetsvoorstel opgenomen dat de corporaties uitgesloten zijn. Die zijn verreweg de grootste verhuurders. Daarmee is dit de facto een feit.

De heer **Ronnes** (CDA):
Volgens mij is dit geen antwoord op mijn vraag. De heer Van der Linde zegt dat een contract voor onbepaalde tijd het uitgangspunt is. Hoe waarborgt hij dan dat dit het uitgangspunt blijft?

De heer **Van der Linde** (VVD):
Dat is gewaarborgd omdat corporaties alleen maar contracten voor onbepaalde tijd mogen aanbieden, behalve dan voor de speciale groepen die we hebben geformuleerd. Het algemene contract is alleen voor particuliere verhuurders. Per saldo zal in verreweg de meeste gevallen een contract voor onbepaalde tijd worden aangegaan. Om het verhaal volledig te maken: we bouwen precies om deze reden ook nog een evaluatie in, zodat we dit na een paar jaar kunnen bekijken.

De heer **Ronnes** (CDA):
Wellicht komen we er later in de discussie nog op terug.

De heer **Madlener** (PVV):
Meer contractvrijheid is op zich goed in een markt, mits een markt functioneert, waarbij er voldoende aanbod is. Hoe zit het nu met dat tijdelijke contract van twee jaar? Als je daar als verhuurder vanaf wilt, kun je dat na twee jaar opzeggen. Ik kan mij voorstellen dat dit voor particuliere verhuurders heel fijn is, maar hoe zit het met de huurder? Wanneer de huurder na bijvoorbeeld drie maanden wil opzeggen, is hij dan een vergoeding verschuldigd of kan hij dan altijd opzeggen?

De heer **Van der Linde** (VVD):
Wat mij betreft is tussentijds opzeggen mogelijk. Als ik het goed heb begrepen, heeft de heer De Vries daartoe een amendement ingediend. Dat zullen wij steunen.

De heer **Madlener** (PVV):
In een aantal andere landen kun je een contract eerder opzeggen, maar dan wordt er een afspraak gemaakt over een boete. In België heb je in principe een contract voor vijf jaar. Als je er als huurder uit wilt, dan kan dat, maar dan moet je aan de verhuurder wel zoveel maanden huur betalen als boete. Met uw voorstel lijkt het ook die kant op te gaan. Er staat niet expliciet een boetevrije opzegging voor de huurder in. Daarom wil ik nog even duidelijkheid hebben over deze casus.

De heer **Van der Linde** (VVD):
De heer Madlener mag het zien als één pakketje met het amendement van de heer De Vries.

De **voorzitter**:
Gaat u verder.

De heer **Van der Linde** (VVD):
Ik ben klaar.

☐

De heer **Van Vliet** (Van Vliet):
Voorzitter. Complimenten aan de minister voor Wonen en Rijksdienst omdat hij na de nieuwe Woningwet opnieuw met betekenisvolle wetgeving komt op het terrein van het wonen. Je moet ergens beginnen bij het aanpakken van scheefwonen en dat begin is er nu. Door de huursombenadering groeien bovendien huurprijs en woningkwaliteit meer naar elkaar toe. Desondanks heb ik wel vragen over het wetsvoorstel, met name over de uiteindelijke effectiviteit ervan.

Het wetsvoorstel bestaat uit twee delen: een deel over de huursombenadering per corporatie en een deel over een inkomenstoets voor de echte doorstroming. Is inflatoire huurstijging plus maximaal 4% bij een te hoog inkomen een echt krachtig instrument om die scheefwoners naar een andere woning te "begeleiden"? Je voelt gewoon op je klompen aan dat dit niet de oplossing is om honderdduizenden scheefwoners te laten doorstromen. Het echte probleem is immers dat er geen balans is tussen de gereguleerde huurmarkt enerzijds en de vrijehuursector en de koopmarkt anderzijds. Hoe gaat iemand met een brutojaarinkomen boven de €38.850, die twee of drie jaar een huurverhoging krijgt van inflatie plus 4%, een vervangende huurwoning vinden, als die er amper zijn? Met de inhaalslag die in de vrije sector gemaakt moet worden, gaat dat tientallen jaren duren.

In dit verband merk ik ook op dat de particuliere sector geheel buiten het wetsvoorstel blijft. Wat is hiervoor de doorslaggevende reden? Is dat het feit dat zij buiten de afspraken over het sociaal huurakkoord bleven? Zijn beide sectoren niet juist intens aan elkaar gelinkt? Hoe gaat de vrijehuursector een impuls krijgen als in die sector de huren ongebreideld kunnen stijgen? Iemand die nu bij een corporatie bijvoorbeeld €650 huur per maand betaalt, kan niet zomaar plotseling per maand €900 gaan betalen, terwijl er al bijna geen keuze is in de vrije sector. Als er al een woning beschikbaar is met een huurprijs tussen de €710 en pakweg €800 per maand, zijn er altijd meerdere gegadigden. Daarboven zullen alleen woningzoekenden met een aanzienlijk hoger brutojaarinkomen een realistische kans hebben. Kan de particuliere sector voor wat betreft de huursom op een of andere manier onder de reikwijdte van de voorliggende wettelijke maatregel komen? Ik hoor hierop graag het commentaar van de minister.

Ik denk zelf dat meer maatwerk noodzakelijk is om het doorstromen van scheefwoners te versnellen. Als bijvoorbeeld een persoon met een jaarinkomen van zo'n €35.000 nog steeds in een studentenwoning kan blijven, moet je die persoon wellicht nog wat meer aansporen om eens iets anders te zoeken. Hoe ziet de minister de mogelijkheid van meer maatwerk?

Behalve over de effectiviteit van het wetsvoorstel heb ik een aantal specifieke vragen. Om vast te stellen of iemand te veel verdient voor de sociale woning waar hij of zij in woont, wordt het inkomen getoetst door de Belastingdienst. Die toets vindt nu eenmaal per drie jaar plaats. Dat vind ik te weinig en over een te lange periode. Ik heb afgelopen middag in het mondelinge vragenuur aan de staatssecretaris van Financiën gevraagd om voor dit debat te laten weten of de Belastingdienst het aankan om het inkomen van deze groep sociale huurders een keer per jaar te checken. Eerder was immers aangegeven dat dat slechts een keer per drie jaar zou kunnen. Welnu, we hebben net een brief van de staatssecretaris van Financiën binnen en het kan: de Belastingdienst kan een keer per jaar die inkomenstoets doen. Mijn vraag is dus of de minister nu kan toezeggen dat de inkomenstoets een keer per jaar gaat plaatsvinden en dat hij het oordeel over het amendement dat ik samen met collega Ronnes van het CDA heb ingediend, dus aan de Kamer kan overlaten.

Ik ga nu in op de overgangsperiode in 2016. Volgens veel betrokkenen is het verstandig om de huursombenadering, waar de meesten achter staan, in te laten gaan per 1 januari 2017, opdat we geen hybride jaar 2016 krijgen met twee systemen naast elkaar. Ik verwijs voor dit punt naar het daarop betrekking hebbende amendement, dat ik ook samen met collega Ronnes heb ingediend. Ik krijg graag een reactie van de minister op het punt van die ingangsdatum.

De heer **Madlener** (PVV):
Ik wil ingaan op het vorige punt, de vraag of de toets een keer per drie jaar of een keer per jaar moet plaatsvinden. Een keer per jaar is natuurlijk eerlijker, want het inkomen kan veranderen. Dat is zeker tegenwoordig zo, met al die zzp'ers. Die verdienen een jaar misschien veel, maar zij kunnen ook een jaar wat minder verdienen. Is het de bedoeling van de heer Van Vliet om huurverlaging te laten plaatsvinden als het inkomen gedaald is in plaats van gestegen? Krijgt de huurder de huurverhoging dan als het ware terug door de huur weer te laten verlagen?

De heer **Van Vliet** (Van Vliet):
Dat is een terecht punt van de heer Madlener. Het mooie van de huursombenadering is dat je per corporatie alles in één pot gooit. Dat laat volgens mij de mogelijkheid van een huurverlaging open. Als de heer Madlener mijn persoonlijke mening hierover vraagt: als we de inkomenstoets per jaar doen, is dat natuurlijk niet voor niets en moet je daar ook consequenties aan verbinden als blijkt dat het inkomen is geduikeld. De huursombenadering laat volgens mij voor

een corporatie de mogelijkheid open om binnen het totaal ook een huur te verlagen. Het antwoord is dus ja.

De heer **Madlener** (PVV):
Iets openlaten is iets anders dan de huur daadwerkelijk verlagen. Ik vraag de heer Van Vliet dus wat hij hiervan vindt. Als je de huur verhoogt als iemand meer verdient — de heer Van Vliet steunt dat principe — kan het ook andersom zijn. Als iemand minder verdient, vindt de heer Van Vliet dat de consequentie daarvan dan moet zijn dat de huur weer verlaagd wordt naar het oude niveau?

De heer **Van Vliet** (Van Vliet):
Ik heb altijd heel consequent gezegd: als je tarief X betaalt over je inkomen, moet je aftrekbare kosten ook tegen tarief X kunnen aftrekken. Dat geldt ook in dit geval. De cirkel moet wel rond blijven. Als de huur wordt verhoogd als je inkomen stijgt, moet de huur uiteraard ook verlaagd kunnen worden als het inkomen aantoonbaar daalt. Anders krijg je immers een onmogelijke situatie waarin mensen vastlopen met allerlei schuldenproblematiek. Daar zit ik niet op te wachten.

Ik ga nu in op de uitbreiding van de mogelijkheden in het huurrecht om met tijdelijkecontractmodellen te werken. Onder bepaalde voorwaarden, zoals die ook zijn geschetst door collega Van der Linde, kan ik daarachter staan. Dat past immers in mijn eigen zojuist geschetste streven om met meer maatwerk de doorstroming op de huurmarkt te bevorderen. Meer contractuele mogelijkheden betekent meer aanbod van huurwoningen. Ik neem aan dat wij dit kunnen monitoren in de jaarlijkse Staat van de Volkshuisvesting vanaf 2018. Ik vraag de minister of dit inderdaad het geval is, zodat wij kunnen checken of deze tijdelijke contracten inderdaad meer aanbod van huurwoningen hebben opgeleverd. Ik zie een evenwicht in de plannen van de VVD en de PvdA, zoals ik die nu ken, om tijdelijke contracten van één jaar op te rekken naar twee jaar, waarbij de huurder wel het recht krijgt om tussentijds op te zeggen. Dat voorstel lijkt mij best in balans. Bovendien, zeg ik er nog maar eens duidelijk bij, om het te ontdoen van bepaalde emoties, kan iedere huurder ervoor kiezen of hij of zij gebruikmaakt van een tijdelijk contract. Het normale instrumentarium, het huurrecht met alle huurbescherming van dien en de contracten voor onbepaalde tijd, blijft natuurlijk gehandhaafd. Dat is het uitgangspunt in de Nederlandse huurwereld en ook ik onderschrijf dat uitgangspunt.

De huursombenadering is een rekbaar begrip. Of huren wel of niet boveninflatoir verhoogd kunnen worden, hangt af van de componenten die je in de totale huursom laat meetellen. Ik zal mij hier niet verlagen tot micromanagement en mij er niet over uitlaten welke dingen erin en welke eruit moeten. Daarvoor verwijs ik naar het sociaal huurakkoord, waar volgens mij ook de minister zich achter heeft geschaard. Misschien kan de minister nog even vertellen wie van onze bekvechters van vandaag, Aedes of de Woonbond, er gelijk heeft in de betrokken stellingen. Overigens neem ik aan dat de huurstijgingen slechts meetellen tot aan de huurliberalisatiegrens. Dat lijkt mij volstrekt logisch. Kan de minister dat bevestigen?

Ik heb nog een vraag over de doelgroepen voor de inkomenstoets. Als je echt werk wil maken van doorstroming, moet iedereen die in een sociale huurwoning zit uiteindelijk onder die inkomenstoets vallen, ongeacht bijvoorbeeld de leeftijd. Op dit punt overweeg ik de indiening van een motie in tweede termijn, aangezien de minister van plan is om bepaalde groepen uit te zonderen, bijvoorbeeld de ouderen. De Raad van State heeft in zijn commentaar gezegd niet goed te kunnen plaatsen waarom die uitzondering voor de ouderen wordt gemaakt. De minister zegt daarover dat de ouderen te maken hebben met een verlaging van het inkomen, maar juist om dat te kunnen nagaan, voer je toch een inkomenstoets in? Laat die dan ook los op die groep. Ik wil op dit punt niet discrimineren op leeftijd. Woon je in een sociale huurwoning, dan wordt je inkomen getoetst.

Kortom, ik neig naar steun voor het wetsvoorstel, maar ik verwacht wel een serieuze reactie van de minister op mijn vragen en punten.

De heer **Bashir** (SP):
Voordat we dit wetsvoorstel gingen behandelen, hebben wij een ander wetsvoorstel aan de orde gehad, inzake huurcontracten voor jongeren. Ook die krijgen tijdelijke contracten, voor vijf jaar, met de mogelijkheid van verlenging met twee jaar. In het voorliggende wetsvoorstel worden tijdelijke contracten voor iedereen opengesteld voor maximaal één jaar. Wij zouden daarmee wellicht iets kunnen doen aan de wachtlijsten; wij zouden die misschien met een dag of twee dagen kunnen verkorten. Het probleem zelf echter lossen wij daarmee niet op. Waarom hoor ik daar niets over bij de heer Van Vliet en ook andere collega's? Waarom gaan wij niet gewoon bouwen? Waarom laten wij de minister voor Wonen en Rijksdienst niet bouwen, zodat de wachtlijsten verdwijnen?

De heer **Van Vliet** (Van Vliet):
Dat is een interessante inhoudelijke discussie. We hadden er zojuist al een interruptiedebatje over. Als je meer huurwoningen wilt bouwen, moet je de mogelijkheden daartoe realistisch in beeld krijgen. Is er grond voor die woningen? Zijn er financiële middelen voor? Om hoeveel huurwoningen gaat het? Voor welke categorieën zijn ze bestemd? Over de wachtlijsten aan de onderkant van de sociale huurmarkt, voor de echt goedkope woningen, zeg ik: laten wij er gezamenlijk naar streven om in dat segment gebruik te maken van de investeringscapaciteit die woningcorporaties volgens mij nog steeds hebben. Ik weet dat de heer Bashir zegt dat die capaciteit vooral door de verhuurderheffing is aangetast. Wellicht zit daar een causaal verband tussen, maar ik ben van mening dat de corporaties met de garanties van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw nog steeds in staat zijn om voldoende financiële middelen aan te trekken om in dit land woningen te bouwen. Absoluut. Alleen zullen wij daarvoor in sommige regio's eerst moeten slopen, zodat er plaats komt voor nieuwe woningen. Ik zeg dus ja tegen bouwen, bouwen en bouwen, indien dit realistisch mogelijk is. Het nu voorliggende wetsvoorstel, dat een eerste aanzet geeft tot het eindelijk een keer aanpakken van scheefwoners, maakt gebruik van andere instrumenten. Ik ben een voorstander van flexibiliteit door maatwerk.

□

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie):
Voorzitter. Onze huurbescherming is een groot goed. Er kunnen omstandigheden zijn waardoor tijdelijke huur nodig is. Dat heb ik zojuist ook betoogd in mijn termijn van het wetsvoorstel over jongerencontracten. Er zijn ook situaties die zich daartoe lenen, alleen moet een groot toetspunt altijd zijn: gaan we de huurbescherming niet onnodig ver oprekken? Het vaste contract met huurbescherming is de norm; dat hoor ik hier heel veel partijen zeggen. Ik denk dat we ook moeten proberen om niet te ver van die norm af te wijken in het zoeken naar maatwerk, waar soms tijdelijke contracten voor nodig zijn. Dan is de vraag of het voorliggende wetsvoorstel het dichtst bij die ideale norm blijft en tegelijkertijd ook wat ruimte biedt voor maatwerk.

In dit wetsvoorstel is ook een ander element gevoegd, namelijk de huursombenadering. Het zijn twee onderdelen die wat ons betreft niet samen in één wet hadden gehoeven. Sterker nog: ik denk dat het ook een deel van de moeilijkheid van de discussie veroorzaakt. Ik constateer echter dat dit nu wel het geval is. Ik hoop dan ook dat de minister bevredigend antwoord kan geven op onze vragen op de verschillende onderdelen.

Ik begin met het onderdeel huursombenadering. Met dat onderdeel zijn wij gewoon blij; dat kan ik ronduit zeggen. Al bij het woonakkoord heeft mijn partij ervoor gestreden dat we op enig moment zouden gaan naar een vorm van huursombenadering. Dat is best een pittige discussie geweest, want als je aan het ene rad gaat draaien, gebeurt er aan de andere kant weer van alles waardoor er weer allerlei andere discussies omhoogpoppen. Ik ben dus blij dat Aedes en de Woonbond samen tot een voorstel zijn gekomen. Ik denk dat we daardoor breed draagvlak voor het voorstel hebben georganiseerd, zowel bij de woningcorporaties als bij de huurders. Overigens krijgen we nu weer heel veel brieven binnen waarin staat dat we toch op onderdelen afwijken. Het klopt dat dit wetsvoorstel van de minister geen exacte kopie is van het voorstel, maar de huurders vragen ons nu ook om er een aantal onderdelen uit te halen die ze er volgens mij eerst zelf hebben ingefietst. Ik blijf dus maar zo dicht mogelijk bij wat er is afgesproken.

De heer **Madlener** (PVV):
Ik hoor hier dat de huurders blij moeten zijn met wat er in het afgelopen jaar is gebeurd. Ik denk dat mevrouw Schouten dat beter kan intrekken, want de huurder, de gewone man die een huurwoning heeft, heeft natuurlijk gigantisch veel huurverhoging gekregen. Die heeft hierdoor enorm aan koopkracht ingeleverd. Die is dus helemaal niet blij met het beleid met de afspraken van mevrouw Schouten en met alle huurverhogingen. Misschien kan zij dus spreken namens de organisaties, maar niet namens de huurders. Dat zou ik niet doen als ik haar was. Die krijgen ook nog eens al die asielzoekers in hun wijk.

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie):
De heer Madlener luistert echt niet naar wat ik zeg. Dat is niet de eerste keer vandaag. Ik heb gezegd dat juist het voorstel van de huursombenadering heel erg vanuit de Woonbond en de corporaties kwam. Die hebben ervoor geageerd om dat punt ook in het woonakkoord te krijgen. Dat is gelukt en we hebben hier nu de uitwerking daarvan. Zij hebben samen een akkoord gesloten over deze huursombenadering. De heer Madlener legt mij nu allerlei woorden in de mond die ik niet heb gezegd.

De heer **Madlener** (PVV):
Ik vond dat de woordvoerster van de ChristenUnie het een beetje deed voorkomen alsof dankzij de ChristenUnie de huurders tevreden kunnen zijn. Het tegendeel is waar. De ChristenUnie al die enorme huurverhogingen gesteund. De ChristenUnie is voor de open grenzen en de voorrang voor asielzoekers. De ChristenUnie is de partij die de huurders gigantisch in de steek heeft gelaten. Dus als mevrouw Schouten het daarmee eens is, hoeft zij wat mij betreft ook niet meer over de huurders te spreken.

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie):
Ik denk dat ik hier maar niet meer op inga, voorzitter.

Ik ga de onderdelen van de wet af waarover wij nog wat vragen hebben ten aanzien van de huursombenadering. Er is iets niet helemaal duidelijk: wat moeten we doen met woningen die als gevolg van huurharmonisatie worden geliberaliseerd? De minister kiest ervoor om het deel van de huurstijging dat uitgaat boven de liberalisatiegrens, mee te tellen in de huursom. Zouden we echter niet moeten zeggen: geliberaliseerd is geliberaliseerd? In het jaar na de liberalisatie kan de huur alsnog verder worden opgetrokken, zonder gevolgen van de huursom, dus waarom zou je in het eerste jaar de huurstijging boven de liberalisatiegrens ook meetellen? Is in het voorstel van de minister niet het gevaar aanwezig dat corporaties dan maar kiezen voor verkoop van hun bezit, omdat dit op dat moment geen gevolgen heeft voor de huursom? En dat terwijl we allemaal juist meer middeldure huur willen krijgen. Ik zou daar graag een onderbouwing van de minister bij krijgen. Ik zie ook dat de heer Ronnes een amendement op dit punt heeft ingediend.

De huurprijsverhoging wegens woningverbetering telt in het wetsvoorstel niet mee in de huursom, terwijl dit volgens mij niet zo in het akkoord stond. Als woningverbetering bij mutatie plaatsvindt, dus als er een nieuwe bewoner komt, kan het ineens weer wel volgens het wetsvoorstel. Dit is niet consequent. Sterker nog, het remt investeringen in woningverbetering als verduurzaming. Het is ook niet klantgericht. De minister stimuleert hiermee dat corporaties huurders overlast geven van verbouwingen, terwijl corporaties met Stroomversnelling juist hard bezig zijn om woningverbetering in een heel korte periode tussen twee verhuringen te doen, zodat de huurders er geen last van hebben. Ik vind het niet logisch dat de renovatie niet meetelt als er huurders in een woning zitten en dat die wel meetelt als die tussen twee verhuurperiodes in zit. Ik zie dat de heer Ronnes ook daarover een amendement heeft ingediend.

De heer **Albert de Vries** (PvdA):
Ik hoor mevrouw Schouten een parallel trekken met Stroomversnelling. Ik dacht dat we recentelijk een wetsvoorstel hadden aangenomen om de kosten daarvan buiten het huurbedrag te houden. De Partij van de Arbeid vindt dat er ook voor labelsprongen zo'n soort maatregel moet komen. Als je het in de huren stopt, gaan de huren allemaal omhoog en gaat de liberalisatie verder. Dan ga je de huren minder

dempen en kom je eerder boven de liberalisatiegrens. Is dat wat mevrouw Schouten wil?

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie):
Dan is dit wetsvoorstel ook niet consequent. Als het gebeurt bij mutatie, dus als er een nieuwe bewoner komt, telt het volgens deze wet wel mee maar als het gebeurt terwijl er mensen wonen, telt het niet mee. Ik zou zeggen: trek dan gewoon één lijn. Wat mij betreft moet het niet meegeteld worden, anders zet je een rem op verduurzaming.

De heer **Albert de Vries** (PvdA):
Wat betreft de woningverbetering kan ik een beetje meevoelen, maar wat de energieaanpassing betreft, lijkt het mij heel onverstandig om dat in de huur te stoppen. Op die manier liberaliseer je meer woningen. Het is veel verstandiger om net zo'n maatregel als de epv uit te vinden voor de labelsprongen. Ik doel dus op een energieprestatievergoeding naast de huur.

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie):
Dat is een nieuw voorstel waarover ik even na zou moeten denken. De logica van het ene wel en het andere niet meetellen, zie ik niet helemaal. Misschien kan de minister daar meer inzicht in bieden.

Een onjuiste toepassing van de maximale huursomstijging kan niet door individuele huurders bij de Huurcommissie worden ingebracht als argument tegen de voorgestelde huurstijging van de individuele woning. Het gaat hier dus om de individuele huurder. Een corporatie kan bij overschrijding wel een aanwijzing krijgen. Mij is niet duidelijk hoe hier toezicht op wordt gehouden. Kan de minister dit toelichten? Wie gaat bekijken of een corporatie niet over de huursom heen gaat? Is de minister het met mij eens dat we hierop maximale transparantie voor de huurders moeten proberen te organiseren, zodat zij zelf ook kunnen bekijken of de huren binnen de vastgestelde huursom blijven?

De huursombenadering kan vanwege aanpassingen bij de Belastingdienst pas volledig ingaan in 2017, schreef de minister ons. Komend jaar hebben we een soort mix van huurverhoging op grond van inkomen en de huursombenadering. Kan de minister uitleggen waarom hij niet kiest voor één invoeringsdatum? Dit zou kunnen door de peildatum van de huursom van 1 juli 2016 naar 1 januari 2017 te verschuiven. Dat maakt de jaarlijkse doorrekening voor corporaties eenvoudiger. Als zij in maart 2017 de nieuwe huurstijging gaan bepalen, weten zij al wat de huursom op 1 januari was en hoeven ze alleen nog maar de huursom van 31 december in te schatten. Graag krijg ik hierop een reactie.

De huursom geldt niet voor particuliere en commerciële verhuurders, zelfs als het gaat om sociale huurwoningen. Voor particuliere en commerciële verhuurders geldt alleen de maximale huurprijsstijging per woning van inflatie plus 2,5%. Kan de minister uitleggen waarom er voor huurwoningen onder de €710 van deze verhuurders wel huurtoeslag kan worden gegeven en wel verhuurderheffing wordt gevraagd, maar niet de huursombenadering zou kunnen gelden? Waarom behandelt de minister particuliere en commerciële verhuurders met meer dan tien woningen in de gereguleerde huursector niet hetzelfde als corporaties?

Ik overweeg op dit punt een amendement in te dienen. Woningen die onder de gereguleerde huursector vallen, zouden altijd onder de huursombenadering moeten vallen.

Ik ga over op de inkomenstoets. De inkomensafhankelijke component valt niet binnen de huursombenadering wanneer er in een prestatieafspraak is afgesproken dat de extra huurinkomsten gebruikt worden voor investeringen. Zo'n investeringsprikkel is natuurlijk mooi, maar hoe gaat de minister controleren dat het in de lokale prestatieafspraken echt om extra investeringen gaat? Kunnen corporaties dit niet gewoon makkelijk toerekenen naar investeringen die ze al van plan waren? Is het daardoor niet een papieren tijger? Hoe kunnen we hardmaken dat die extra opbrengsten ook echt voor extra investeringen worden ingezet?

Ik heb ook nog een vraag over de inkomenstoets en de gevolgen daarvan op de wat langere termijn. Concreet betekent de inkomenstoets dat huurstijgingen van inflatie plus 4% straks mogelijk worden voor inkomens boven de €39.000. Voor inkomens onder de €44.000 is dat op dit moment nog inflatie plus 2%. Dat is echt een behoorlijke verruiming. Het is precies deze groep die net overal buiten valt: men heeft geen recht meer op huurtoeslag, men kan nog niet op de koopmarkt terecht en in het middensegment zijn er onvoldoende woningen. Over dat laatste hebben we het al vaak gehad. Deze groep krijgt dus te maken met behoorlijk forse huurverhogingen, maar kan eigenlijk geen kant op. Ik worstel hiermee. Ik vraag me af hoe we de groep tegemoet kunnen komen die op verschillende plekken klappen krijgt. Dat gaat helemaal gelden als straks ook de inkomensgrens naar beneden wordt bijgesteld, naar rond de €34.000. Er valt dan een heel grote groep onder de inflatie plus 4%. Ik overweeg om op dit punt een motie in te dienen, maar als de minister een goed antwoord geeft, zal dat niet nodig zijn. Ik vraag mij of af de Kamer een nieuw weegmoment moeten krijgen. Als de discussie over de lagere inkomensgrenzen hier weer plaatsvindt, moeten wij dan niet gaan vaststellen wat het percentage huurverhoging voor deze groep mag zijn? Want dat die grens zomaar onder de inflatie plus 4% komt te vallen, staat voor mijn fractie nog niet vast. Misschien kan de minister dit al toezeggen.

De heer **Bashir** (SP):
Dit was ook een van de punten in mijn betoog. Het gaat om mensen, gezinnen, die €40.000 of meer verdienen. Dan heb je het bijvoorbeeld over twee leraren op de middelbare school of over een politieagent en een kassamedewerkster; ik zeg maar wat. Ons verzoek zou zijn om de grens te verhogen naar €65.000. Mensen met inkomens tot en met €65.000 geef je dus geen huurverhoging meer van 5%, zoals nu het geval is. Voor die mensen doe je dat gewoon gematigd, ook gezien het gegeven dat de huren in de afgelopen tijd al gigantisch zijn gestegen. Kan de ChristenUnie dit voorstel volgen?

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie):
Ik vind dat de grens van €65.000 wel heel hoog is. Het gaat mij precies om de groep die enerzijds net geen recht meer heeft op huurtoeslag en anderzijds geen kant op kan. Met een inkomen van €65.000 heb je toch wat meer mogelijkheden. Het gaat vooral om de groep mensen die nu een inkomen tussen de €39.000 en €44.000 heeft en straks zelfs tussen de €34.000 en €44.000. Dat is echt de modale groep;

laat ik die mensen zo maar eens noemen. Dat is de groep waarop ik alle aandacht wil vestigen, omdat de groep met een inkomen dat daar bovenuit stijgt, toch wel iets zelfredzamer is dan de groepen waar de SP doorgaans voor opkomt.

De heer **Bashir** (SP):
Ook die groepen hebben de afgelopen tijd heel veel huurverhogingen gekregen. Als je voor leefbaarheid in de wijken bent, moet je ook ervoor zorgen dat er gemengde wijken zijn. Mensen die net wat meer verdienen, moeten ook in die wijken blijven wonen. Als je al de huren van mensen met een inkomen vanaf €45.000 gaat verhogen, zoals de ChristenUnie nu voorstelt, jaag je die mengen weg. Dan heb je het over iemand die €23.000 verdient en iemand die €22.000 verdient, mensen die samen dus €45.000 verdienen. Dat zijn toch geen hoge inkomens? Dat zijn gewone mensen.

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie):
Dat laatste ontken ik niet. Over het algemeen zijn ook mensen met hoge inkomens gewone mensen. Het punt is meer dat die groep misschien wat meer alternatieven heeft dan de groep die daar net onder zit, bijvoorbeeld omdat deze mensen wel wat makkelijker een hypotheek kunnen krijgen en omdat zij net een wat duurdere huurwoning in de niet-gereguleerde sector kunnen krijgen. De groep daaronder zit klem. Wij voeren hier al jaren discussies over de vraag hoe wij het middensegment beter kunnen krijgen. Ik zie dat dat nog niet gebeurt, maar die groep krijgt straks wel inflatie plus 4%. Bovendien wordt die groep steeds wat groter. Daar zit mijn zorg. Als we nu niet bekijken wat we daaraan moeten doen, ontstaat daar een soort stille armoede.

Ik kom op het punt van de tijdelijke huurcontracten. Laat ik eerst maar even aangeven waar het wat ons betreft prima is geregeld: de contracten voor promovendi. Dat sluit ook goed aan bij het wetsvoorstel over de jongerencontracten dat we net hebben behandeld. Dat kan op steun van de ChristenUnie rekenen.

Een onderdeel waarmee ik echt moeite heb, is het onderdeel van de grote gezinnen. Het is natuurlijk prima als corporaties kleinere huisvesting aanbieden aan grotere gezinnen waarvan de kinderen zijn uitgevlogen. Tot nu toe gebeurt dat vaak op basis van maatwerk, overleg en gesprekken. Dit wetsvoorstel zorgt er echter voor dat er straks een plicht is om te verhuizen van een grote woning naar een kleinere woning. Maar dan kun je wel in een problematische situatie terechtkomen. Want hoe duurzaam is het als je kinderen uitvliegen? Als je kind bijvoorbeeld net een jaar op kamers is en het gaat niet en het komt weer naar huis, is dan toch de situatie ontstaan dat het gezin onder de grens is gezakt? Ook kan je huishouden door een echtscheiding opeens gehalveerd zijn. Met dit wetsvoorstel kom je ook dan direct in de problemen. Voorts speelt het feit dat die gezinnen nog andere kinderen kunnen hebben die ook geworteld zijn in zo'n wijk. Ze gaan daar naar school en ze hebben hun vriendjes en vriendinnetjes in de straat. Ze moeten dan allemaal verhuizen omdat dit nu in de wet staat. Ik kan maar beter gewoon duidelijk zijn: wij willen dit onderdeel schrappen. Ik heb daarop ook een amendement ingediend. Maatwerk en gesprekken, zoals dat nu gaat, lijken mij prima. Maar hoe groot is het probleem? Volgens mij is het allemaal goed te overzien. Juist als we dit nu vastleggen, gebeuren er zaken die wij niet willen.

De lastigste vraag heb ik voor het laatst bewaard. Die vraag gaat met name over de eenjaarscontracten en de vijfjaarscontracten voor onzelfstandige woningen. Wat de ChristenUnie betreft moeten deze contracten in ieder geval niet als een proeftijd worden gebruikt, maar daar zit toch wel een soort van zorg. Ik zit te puzzelen over een amendement om te kijken op welke wijze we dat kunnen voorkomen. Dat zou bijvoorbeeld kunnen door zo'n contract één keer mogelijk te maken en dan het volgende contract voor onbepaalde tijd op te stellen, zodat wordt voorkomen dat er straks allemaal eenjaarscontracten achter elkaar worden geplakt. Vraag daarbij is dan ook nog hoeveel rechten zo iemand heeft.

Dan kom ik op een meer principieel punt: kun je een tijdelijk huurcontract van rechtswege laten vervallen? Ik had het daar net met de heer Van der Linde ook al over. Hoe verhoudt dat zich tot internationale verdragen, bijvoorbeeld het woonbeschermingsartikel? Naar ik heb begrepen is dat artikel 11. Kan de minister daar eens op reflecteren? Want als een contract van rechtswege vervalt, kun je wel naar de rechter gaan, maar dan zal de rechter zeggen dat het van rechtswege is vervallen. Ik meen echter dat het een principieel recht is dat mensen zelf kunnen aangeven waarom zij denken dat het wel of niet terecht is dat zo'n contract eindigt of wat de omstandigheden zijn waarom dat contract niet zou moeten eindigen. Daarom zoek ik naar meer bescherming voor de tijdelijke contracten van een jaar.

Wat ons betreft moet het ook mogelijk zijn om, als iemand na een jaar een volgend contract krijgt aangeboden waarin de huur extreem is gestegen, dat te toetsen. Ook dat onderdeel zit niet in het wetsvoorstel. Men zit op zo'n moment echter in een afhankelijkheidsrelatie. We hebben dat met de huurbescherming wel geregeld en hier zou dat ook moeten gelden.

Ik heb ook een amendement ingediend waarin staat dat, net als bij de jongerencontracten, de opgebouwde inschrijfduur behouden blijft bij contracten voor bepaalde tijd. Zo wordt voorkomen dat iemand die bijvoorbeeld vanwege een echtscheiding akkoord gaat met een contract voor een jaar, zijn totale opgebouwde inschrijfduur verliest. Dat lijkt me zinvol voor iedereen, ook om de kansen op doorstroming te vergroten.

Dan heb ik nog een aantal specifieke vragen over de eenjaarscontracten. De minister noemde een hele reeks doelgroepen die gebaat zou zijn bij een contract voor een jaar, onder meer arbeidsmigranten, expats en mensen die in een noodsituatie snel tijdelijke woonruimte nodig hebben. Alleen in een ruime huurmarkt, met voldoende aanbod voor permanente bewoning, zal uitsluitend door de juiste doelgroepen huurders van de mogelijkheid van tijdelijke huur gebruik worden gemaakt en niet door huurders die op zoek zijn naar een permanente, bestendige woonruimte. Kan en wil de minister tussentijds monitoren of dat niet een soort proefcontract wordt? Hoe gaat hij dat doen? Wat doet de minister als toch blijkt dat er op grote schaal oneigenlijk gebruik wordt gemaakt van de eenjaarscontracten?

Ik vraag mij ook af of contracten voor de duur van maximaal een jaar passend zijn voor alle doelgroepen die de minister

noemt, gezien de enorme diversiteit. Ik wil er één groep specifiek uithalen. Dat betreft de mensen uit de maatschappelijke opvang. Het kan zijn dat iemand uit de maatschappelijke opvang komt en heel snel een woning nodig heeft. Volgens mij geldt daarvoor nu een urgentieverklaring. Waarom zou dat niet afdoende zijn? Waarom moet er toch nog een extra eenjaarscontract komen? Maakt dat die mensen niet extra kwetsbaar? Dat zijn niet de mensen die het meest zicht hebben op al hun rechten en op hoe zij eventueel kunnen doorstromen naar een permanente woning. Heeft de minister dit ook besproken met instellingen zoals de ggz en de reclassering? Is hij daar eventueel toe bereid, om te vragen wat dat volgens hen betekent voor hun cliënten of oud-cliënten?

Ik zie tegelijkertijd ook dat de huurbescherming in dit voorstel beter is dan bij allerlei precaire woonvormen, zoals antikraak. Maar hoe zorgen we dan ook dat die precaire woonvormen minder worden gebruikt? Kan de minister dat wat beter onderbouwen?

Ik kom bij de vijfjaarscontracten voor onzelfstandige woningen. Een aanleiding voor het voorstel is de afspraak in het Bestuursakkoord Verhoogde Asielinstroom dat tijdelijke huurovereenkomsten mogelijk worden gemaakt. Het voorstel gaat echter verder en maakt het vijfjaarscontract mogelijk voor alle onzelfstandige huurwoningen. Het beperken van deze contracten tot vergunninghouders staat op gespannen voet met het discriminatieverbod. Door gemeenten wordt vaak beoogd om in die complexen ook andere doelgroepen te huisvesten. Ook hier overweeg ik om te bekijken om dit niet van rechtswege te beëindigen, maar om een toets door de rechter mogelijk te maken, als iemand vindt dat nog een keer bekeken moet worden of dat contract kan komen te vervallen.

Belangrijker nog is de vraag hoe de minister voorkomt dat dit contract, dat eigenlijk op een speciale groep ziet, niet te pas en te onpas gebruikt gaat worden. We hoorden bijvoorbeeld vandaag dat studenten bang zijn dat dit het alternatief wordt voor een campuscontract. Gaat de minister dat monitoren? Of ziet hij dat daar nog aanvullende maatregelen nodig zijn?

De heer **Albert de Vries** (PvdA):
Voorzitter. De Partij van de Arbeid wil weer naar een inflatievolgend huurbeleid. Met dit wetsvoorstel wordt een goede stap in die richting gezet. Bovendien betekent de huursombenadering een rem op de liberalisatie van sociale woningen. Daar zijn wij een voorstander van. Wij vinden ook dat het segment middeldure huurwoningen moet worden uitgebreid, maar liever door nieuwbouw dan door het overhevelen van sociale woningen. Zolang er nog een tekort is in de sociale voorraad, moeten we daar erg voorzichtig mee zijn.

Wij vinden het gerechtvaardigd dat de huurharmonisatie wordt voortgezet en aanvaardbaar dat daarvoor een kleine plus in de huursom is ingeruimd. Een huishouden dat al heel lang in een woning woont en er in inkomen op vooruit is gegaan, betaalt nu voor een zelfde woning vaak minder dan de buren die er pas zijn komen wonen en een aanmerkelijk lager inkomen hebben. Dat is scheef. De huursombenadering is een goed middel om huurmatiging en het rechttrekken van onredelijke verschillen te combineren.

De **voorzitter**:
U kijkt zo uitnodigend naar de heren Bashir en Madlener …

De heer **Bashir** (SP):
De eerste zin van de heer De Vries was dat de PvdA voor inflatievolgend huurbeleid is. Kan de heer De Vries aanwijzen waar in dit wetsvoorstel inflatievolgend huurbeleid staat? Zoals ik het lees, staat er dat de huren nog steeds omhoog kunnen gaan. Voor wat hogere inkomens, bijvoorbeeld mensen die €40.000 verdienen, kunnen de huren met 5% verhoogd worden. De totale huursom wordt verhoogd met de inflatie plus 1%.

De heer **Albert de Vries** (PvdA):
De heer Bashir heeft niet helemaal goed geluisterd. Wij willen graag weer naar inflatievolgend huurbeleid en we vinden dit een goede eerste stap. Wij zien ook dat er nog verhogingen in dit voorstel zitten die wij gaandeweg wel wat verder naar beneden zouden willen hebben, maar dat zal stapsgewijs moeten. Wij hopen dat die 1% vooral ingezet wordt voor de huurharmonisatie, en dat mensen die al boven 80% zitten van wat maximaal redelijk is, nauwelijks meer met huurverhogingen boven inflatie te maken krijgen. Dat zal waarschijnlijk de praktijk zijn met dit voorstel.

De heer **Bashir** (SP):
Dat laatste is wel in het sociaal huurakkoord opgenomen maar niet in het wetsvoorstel van de minister. Ik ben dus wel benieuwd wat de heer De Vries daarmee bedoelt. De heer De Vries begon zijn inbreng met te zeggen dat hij naar inflatievolgend huurbeleid wil, maar wie heeft het voor het zeggen in dit land? Dat is de PvdA, samen met de VVD. Zij regeren. Als de heer De Vries dus wil dat de huren de inflatie volgen, laat hij dat dan ook regelen. Waarom regelt hij dat niet, als hij dat wil?

De heer **Albert de Vries** (PvdA):
De heer Bashir denkt dat je het zelf voor het zeggen hebt, als je met z'n tweeën regeert. Dat is helaas niet zo. Nederland is een coalitieland, dus we moeten met elkaar afspraken maken. Ik verhul helemaal niet dat dit wetsvoorstel daar alle kenmerken van heeft. Er zijn compromissen gesloten. Ik zie echter wel het perspectief dat de huren naar beneden zullen gaan, nadat ze jarenlang omhoog zijn gegaan. Dat vind ik echt een goede stap in de richting van weer een periode met inflatievolgend huurbeleid. Ik ben het met de heer Bashir eens dat er daarvoor nog wel een paar stappen gezet moeten worden.

De heer **Madlener** (PVV):
Zouden er soms verkiezingen aan zitten te komen? Dat zou je bijna denken. Wat ik hier hoor van de PvdA, is voor de mensen toch niet te verteren! Onder dit kabinet zijn de huren ongekend verhoogd. Ze zijn verhoogd met 11% onder dit kabinet, in drie jaar tijd. Ik heb het uitgerekend. Het is toch werkelijk een gotspe dat de PvdA nu zegt toe te willen naar een inflatievolgend huurbeleid? Hoe durft de PvdA dat

hier nu te berde te brengen? Hoe is het mogelijk dat de PvdA de mensen zo op kosten jaagt? Gaat de PvdA al die huurverhogingen ook aan de mensen teruggeven, want de huurverhogingen blijven gewoon bestaan?

De heer **Albert de Vries** (PvdA):
De heer Madlener constateert dat er de afgelopen jaren inderdaad forse huurverhogingen zijn geweest. De heer Madlener heeft waarschijnlijk ook meegekregen dat we uit een behoorlijk diepe crisis zijn gekomen en dat er 51 miljard is bezuinigd door dit kabinet. Iedereen heeft daar zijn steentje aan moeten bijdragen. Dat betekent ook dat er in de huursector extra middelen zijn aangeboord om die bezuinigingen te kunnen betalen. Nu we echter uit die crisis komen, zien we weer perspectief om in de richting van een inflatievolgend huurbeleid te gaan. Dit zien we als een eerste stap. We zijn er nog lang niet, maar een eerste stap, daar zijn we blij mee.

De heer **Madlener** (PVV):
Ik durf hier te beweren dat die verhoging van de huren de crisis juist hebben verergerd in Nederland. Het is juist door het gebrek aan koopkracht geweest bij de Nederlandse burger, door al die belastingverhogingen van de PvdA, dat we in zo'n diepe crisis terecht zijn gekomen. Hoe komt de heer De Vries hierbij? Ik heb jarenlang moties ingediend om de huurverhoging te beperken tot inflatieniveau. De PvdA stemde daar altijd tegen. Nu, vlak voor de verkiezingen, zegt ze dat een en ander moet worden beperkt tot inflatieniveau. Het is toch werkelijk niet te geloven.

De heer **Albert de Vries** (PvdA):
Ik geloof echt dat de heer Madlener de discussies in die jaren niet meegemaakt heeft, want er zijn echt zware bezuinigingen toegepast en daar hebben ook de huurders hun steen aan bijgedragen en dat heeft pijn gedaan. Na deze periode van huurverhogingen klimmen we weer uit het dal, dankzij het bezuinigingsbeleid en dankzij het feit dat de economie weer op orde komt. Wij vinden dat we daarom ook de huurders weer kunnen ontzien. Dat is het perspectief waar de Partij van de Arbeid voor wil gaan.

Wij verwachten dat de huursombenadering het ook mogelijk maakt dat op lokaal niveau afspraken worden gemaakt dat mensen met een laag inkomen die vanwege hun beperking niet meer in hun eigen huis kunnen wonen, tegen een aangepaste huurprijs naar een vaak dure, voor hen geschikte aangepaste zorgwoning kunnen verhuizen. Verhuurders kunnen de huurderving wat ons betreft binnen de huursom compenseren. Door het passend toewijzen dreigen deze mensen met de laagste inkomens anders geen toegang te krijgen tot een zorgwoning. Wij vragen de minister of hij bereid is om dit in overleg met Aedes, de Woonbond en de VNG aan de orde te stellen.

De PvdA is er geen voorstander van om voor energiemaatregelen huurverhogingen buiten de huursom om mogelijk te maken. Het is maar de vraag of de besparing van een labelsprong voor de individuele huurder daadwerkelijk opweegt tegen de extra huur. Wij zien wat betreft investeringen in labelsprongen veel meer in een vergelijkbare regeling als die welke recent voor de nul-op-de-meterwoningen mogelijk is gemaakt. We weten dat er op een regeling wordt gestudeerd en vragen de minister hiervoor in de loop van het jaar met voorstellen te komen. Wil hij dat toezeggen?

De voorbereiding van het wetsvoorstel heeft heel veel tijd in beslag genomen. Wij begrijpen dat het, ondanks de haast die er nu wordt gemaakt met de invoering van de huursombenadering per 1 juli, toch problematisch is. Als het voor een zorgvuldige invoering nodig is, kunnen we ermee leven dat de invoering van de huursombenadering wordt opgeschort tot 1 januari 2017. Berekening van de huursom per kalenderjaar heeft uitvoeringstechnisch ook voordelen, maar we willen dan wel de absolute garantie dat voor de zittende huurders per 1 juli al wel de beloofde huurmatiging ingaat. Als die toch wordt verschoven naar 1 januari, overweegt de PvdA een motie in te dienen waarin veiliggesteld wordt dat de huren per 1 juli met niet meer dan 0,4% boven inflatie omhooggaan in plaats van de 1,5% die het anders zou zijn.

De heer **Bashir** (SP):
De minister stelt voor dit jaar een overgangsjaar voor. Het inflatievolgend huurbeleid plus 1% gaat pas vanaf 2017 in. De SP-fractie stelt voor om het inflatievolgend huurbeleid al dit jaar in te voeren, dus vanaf 1 juli 2016. Bijkomend voordeel is dat heel veel woningcorporaties dan geen inkomensgegevens meer nodig hebben. Je weet dan namelijk waar je aan toe bent en volgt gewoon de inflatie. Is de PvdA-fractie het daarmee eens?

De heer **Albert de Vries** (PvdA):
Wij willen dat de huurverhoging op 1 juli 2016 maximaal 0,4% boven de inflatie zit. Dat gaat dan niet naar inkomen, maar geldt voor de hele groep.

De heer **Bashir** (SP):
De heer De Vries zei zelf net dat hij voor inflatievolgend huurbeleid is. Dat kunnen we dus regelen vanaf 1 juli 2016.

De heer **Albert de Vries** (PvdA):
Je kunt dat op papier regelen, maar de heer Bashir denkt dat alles ...

De **voorzitter**:
De heer Bashir was nog niet klaar met zijn vraag.

De heer **Bashir** (SP):
Het huurbeleid heeft de afgelopen tijd gigantische gevolgen gehad voor de huurders. Mensen hebben tot meer dan 28% huurverhoging voor de kiezen gekregen. We kunnen ze niet blijven confronteren met nog meer huurverhoging. Gaat de PvdA-fractie het voorstel van de SP steunen om de huren de inflatie te laten volgen?

De heer **Albert de Vries** (PvdA):
Wij hebben geleerd dat we in deze Kamer samen naar meerderheden moeten zoeken en compromissen moeten sluiten. Wij vinden dat we een heel eind zijn gekomen ten aanzien van de huurmatiging. Op 1 juli worden de huren

niet verder verhoogd dan 0,4% boven de inflatie, als de motie die wij overwegen in te dienen, zou worden aangenomen. Dat is een gigantisch goede stap in de richting van een inflatievolgend huurbeleid. Wij tellen onze zegeningen. De SP kan gratis verder willen springen, maar helaas zullen wij daar geen meerderheid voor halen. Ook als wij met het SP-voorstel mee zouden stemmen, zou daarvoor geen meerderheid in deze Kamer zijn. Wij willen graag dat er straks een haalbaar voorstel door de Kamer komt.

De PvdA constateert dat voor particuliere verhuurders geen huursom kan worden ingevoerd en heeft er moeite mee dat de minister ervoor kiest om de maximale huurverhoging voor deze verhuurders vast te stellen op 2,5% boven inflatie. Wij betreuren zeer dat de koepels IVBN en Vastgoed Belang niet om tafel wensen te gaan met Aedes en de Woonbond voor het sluiten van een sociaal woonakkoord. Wij zouden graag zien dat de minister alsnog afspraken maakte met de particuliere verhuurders over huurmatiging, vooral een matiging van de huren voor de woningen die nu al een huur kennen van meer dan 80% van wat volgens het woningwaarderingsstelsel maximaal redelijk is. Ook op lokaal niveau zouden gemeenten en huurders in gesprek kunnen gaan met particuliere verhuurders om de huren te matigen. Daarbij zou behalve naar de waarde van de woning ook naar de betaalcapaciteit van de huurder gekeken kunnen worden. Is de minister bereid om alsnog met de koepels van particuliere verhuurders in gesprek te gaan?

Aedes en de Woonbond spraken in hun sociaal woonakkoord af dat zij op basis van een ABF-rapport zullen komen met voorstellen om het scheefwonen aan te pakken, voorstellen om de mensen met een hoger inkomen die in een relatief goedkope huurwoning wonen in beweging te krijgen, en voorstellen om mensen tegemoet te komen die met een laag inkomen in een relatief dure woning wonen. Die voorstellen zijn er nog steeds niet. Als die er alsnog komen, is de minister dan bereid om alsnog een wijziging op een later moment te overwegen en daarmee de Woonbond en Aedes te triggeren om alsnog afspraken te maken?

De minister heeft zelf de keuze gemaakt voor een driejaarlijkse inkomenstoets. De PvdA snapt de drang om mensen met een relatief hoger inkomen te bewegen om te verhuizen naar een middeldure huurwoning of een koopwoning, maar dan moeten die woningen er wel zijn of heel snel komen. Nogmaals, hoe ziet de minister dat? Met een vingerknip zijn die woningen er niet allemaal. Mensen meer laten betalen om ze te bewegen om te vertrekken naar een alternatieve woning die niet beschikbaar is, lijkt ons onredelijk. Bovendien wil de PvdA vasthouden aan het principe van gemengde wijken. Als het erom gaat dat mensen met hogere inkomens versneld via harmonisatie naar een huurniveau worden gebracht dat dichter bij het maximale huurniveau ligt, vinden wij dat weer wel acceptabel. Als de inkomenstoets dat effect heeft, steunen wij die. Voor deze situaties zou zonder al te veel problemen gekozen kunnen worden voor een jaarlijkse inkomenstoets. Die is eenvoudig uit te voeren en voorkomt dat mensen die met inkomensdaling te maken krijgen lange tijd op terugbetaling moeten wachten en twee jaar lang bezwaar moeten maken tegen een voorgestelde huurverhoging. De PvdA vraagt zich af waarom bij het bepalen van de huishoudens die vrijgesteld worden van de inkomenstoets niet is gekeken naar de cijfers van het Nibud. Wij vragen ons af wat de Raad van State daarover heeft gezegd. De cijfers van het Nibud laten toch duidelijk zien dat vooral de meerpersoonshuishoudens met vier of meer personen en zelfs met een inkomen ruim boven €39.000 nauwelijks ruimte hebben voor huurverhogingen. Wij vragen de minister om met name deze groep vrij te stellen van de inkomenstoets en de extra huurverhoging.

Het wetsvoorstel voorziet niet in maatregelen om het dure scheefwonen terug te dringen. En dat vindt de PvdA nou scheef. Juist huishoudens met een laag inkomen zitten bij een te hoge huur in de knel. Zij zouden vrijgesteld kunnen worden van huurverhoging of in aanmerking gebracht kunnen worden voor huurverlaging of corporaties zouden hen met voorrang kunnen helpen bij het vinden van een goedkopere woning. Waarom heeft de minister dit niet in zijn voorstel opgenomen? Scheefheid heeft toch twee kanten? Of zegt de minister dat hierover op lokaal niveau afspraken moeten worden gemaakt vanwege de grote verschillen die er op de woningmarkt tussen regio's bestaan? Is de minister dan tenminste bereid om daar met Aedes en de Woonbond nog een keer goed over te spreken?

Ik kom bij de tijdelijke huurcontracten voor specifieke doelgroepen. Door gebruik te maken van de bepaling "dringend eigen gebruik" moet de verhuurder na het einde van een huurcontract de woning weer opnieuw verhuren aan iemand uit de doelgroep. De garantie dat hierop stipt wordt gehandhaafd, is voor ons belangrijk. In de nota naar aanleiding van het verslag staat dat de vorige huurder dan naar de rechter kan voor schadevergoeding, maar dat is wel een erg wankele vorm van handhaving met bovendien een hoge drempel. Ligt het niet voor de hand dat de minister als systeemverantwoordelijke door middel van toezicht door de Autoriteit woningcorporaties van de ILT handhavend kan optreden tegen verhuurders die bij herhaling deze bepaling overtreden?

De maatregelen om het beperkte aantal grote sociale huurwoningen te bestemmen voor gezinnen begrijpen we, maar dat vraagt wel veel meer zorgvuldigheid dan in het wetsvoorstel is opgenomen. Het kan niet zo zijn dat gezinnen die kleiner zijn geworden, gevraagd wordt te verhuizen zonder te zorgen voor een alternatieve passende woning in, als het kan, dezelfde woonomgeving. Wij vinden een zorgplicht vergelijkbaar met een beroep op "dringend eigen gebruik" voor een aangepaste zorgwoning ten minste noodzakelijk. Wij hebben hiertoe een amendement ingediend.

Het vierde punt zijn de huurcontracten van een jaar. De introductie van tijdelijke huurcontracten zou de PvdA zelf niet in deze vorm hebben voorgesteld. Wij zijn dan ook zeer kritisch op een juiste toepassing. In de eerste plaats zouden wij de toezegging willen krijgen dat deze contracten toegepast moeten worden in gevallen waar nu nog oneigenlijk gebruik wordt gemaakt van de bepaling "gebruik naar zijn aard van korte duur", een bepaling bedoeld voor vakantiewoningen voor tijdelijke bewoning en na ziekenhuisopname, maar die nu ook toegepast wordt voor groepen die voor werk of studie tijdelijk elders moeten wonen, voor huurders die een wisselwoning nodig hebben, huurders met begeleiding of in noodopvang en huurders met wie een tweede- of laatstekanscontract wordt afgesloten. Wij zouden dit voor deze groepen een enorme verbetering vinden, omdat ze met het oneigenlijke gebruik van de bepaling "gebruik naar zijn aard van korte duur" geen enkele vorm van rechts- en huurbescherming hebben. Is de minister dat met ons eens?

In de tweede plaats willen wij de harde toezegging van de minister dat contracten voor onbepaalde tijd de norm blijven en dat hij nauwgezet zal monitoren dat de tijdelijke huurcontracten niet op grote schaal worden ingezet voor een soort proefperiode. De minister stelt in de nota naar aanleiding van het verslag dat hij naast een evaluatie na vijf jaar ook tussenmetingen kan verrichten. Wij willen graag dat die tussenmetingen zich dan vooral richten op misbruik van tijdelijke contracten als proefperiode. Verder vinden wij het werken met tijdelijke contracten door corporaties vanwege hun doelstelling minder passend. Wij hebben een amendement ingediend dat regelt dat zij tijdelijke contracten alleen kunnen inzetten voor de eerdergenoemde doelgroepen, waarvoor een tijdelijk contract een verbetering met zich brengt. Verder vinden wij het bij tijdelijke contracten ongewenst dat de huurder tussentijds niet kan opzeggen. Als hij de huur voor de volledige looptijd van het contract moet betalen, ook als hij eerder een andere woning met een huurcontract voor een onbepaalde tijd heeft gevonden, ontstaan onaanvaardbare betalingsproblemen. Ook op dit punt hebben wij een amendement ingediend.

In de wet is opgenomen dat de huurder ook na afloop van een eenjaarscontract een toets kan vragen van de redelijkheid van de aanvangshuur. Nu staat er expliciet binnen achttien maanden. Wij zouden het beter vinden als deze bepaling algemener wordt geformuleerd, namelijk dat bij tijdelijke contracten tot zes maanden na afloop ervan een dergelijke toets gevraagd kan worden. Daar heb ik samen met collega Van der Linde een amendement over ingediend.

Wij vinden dat er meer duidelijkheid gewenst is over de overgang van een tijdelijk huurcontract naar een contract voor onbepaalde tijd. Het Burgerlijk Wetboek regelt nu voor woonruimte dat een tijdelijk huurcontract automatisch overgaat in een contract voor onbepaalde tijd als het gebruik met goedvinden van de verhuurder wordt voortgezet. Wij nemen aan dat dit zo blijft. In de toelichting op het wetsvoorstel staat echter dat het eenjarige contract van rechtswege wordt beëindigd. Dat achten wij in strijd met de bedoeling van het Burgerlijk Wetboek. Een nieuw huurcontract betekent namelijk dat de verhuurder de huurder kan confronteren met een aanmerkelijk hogere huur. Wij vinden dat de huurder daartegen beschermd moet worden. Ook achten wij het gewenst dat ten minste drie maanden voor de afloop van een tijdelijk contract door de verhuurder duidelijkheid wordt verstrekt over de vraag of voortgezet gebruik mogelijk is. Wij nemen aan dat de minister het met ons eens is dat de huurder tijdig moet weten waar hij aan toe is. Is hij bereid om dat in zijn wetsvoorstel te borgen?

☐

De heer **Madlener** (PVV):
Voorzitter. Het huurwoningmarktbeleid van dit kabinet lijkt eerder op een ordinaire belastingverhoging. Ik ben er net in een interruptiedebatje achter gekomen dat de PvdA het verschil niet weet tussen bezuinigingen en belastingverhoging. Dat zijn toch heel andere dingen.

De huren zijn de afgelopen jaren enorm verhoogd. De PVV heeft tegen al deze huurverhogingen gestemd en hier constant moties ingediend om die huurverhogingen van de baan te krijgen. Dat is helaas niet gelukt en daardoor hebben de meeste huurders de afgelopen drie jaar 11% huurverhoging voor de kiezen gehad. Deze huurverhogingen rekenen natuurlijk gewoon door, als rente op rente. Als ik reken met de 2,5 miljoen sociale huurwoningen in dit land en een gemiddelde huurprijs van €500 per maand, kom je uit op extra inkomsten van de corporaties van ongeveer 1,7 miljard. Dat is heel toevallig, want dat is ook ongeveer de hoogte van de verhuurderheffing. De corporaties hebben dus ruimte gekregen van deze regering om de huur met 1,7 miljard te verhogen — het zal wat minder zijn, maar ongeveer — en tegelijkertijd heeft de regering die corporaties afgeroomd met 1,7 miljard. De corporaties zijn daarmee een verlengstuk van de Belastingdienst geworden. Dat is hoe het PvdA- en VVD-beleid, gesteund door D66, ChristenUnie en SGP, eruit heeft gezien: een ordinaire belastingverhoging op een moment van economische crisis, waarin mensen juist koopkrachtverbetering nodig hebben in plaats van belastingverhogingen.

De PVV wil sociale huurwoningen betaalbaar houden voor mensen met een kleine beurs, maar ook voor mensen met een middeninkomen. Dat is ook goed voor onze economie, want die 2,5 miljoen huishoudens vormen een enorm grote groep consumenten. Het extra belasten van deze groep door middel van huurverhogingen is niet alleen schadelijk voor hun portemonnee, maar ook voor onze economie. Het geld wordt afgeroomd bij de burger en komt terecht bij de overheid, die daar geen goede dingen mee doet. Dat is duidelijk. Het wordt aan Europa gegeven, aan asielzoekers en noem maar op.

Wat is scheefwonen nu eigenlijk? Het lijkt een beetje op de genivelleerde krentenbollen van Mark Rutte tijdens de verkiezingscampagne. Je koopt een zak krentenbollen en je betaalt ineens meer dan je buurman omdat jij iets meer verdient. Dat noemde de heer Rutte nog zeer onwenselijk tijdens de verkiezingen. Ik noem een ander voorbeeld. Stel dat een Kamerlid, ikzelf, in een Opel Corsa rijdt. Dan zegt het kabinet tegen dat Kamerlid: "Je verdient €80.000 per jaar en dan rijd je in een Opel Corsa, dat is veel te goedkoop voor jouw salaris. Je zou minstens in een Mercedes moeten rijden. Dat levert meer belasting op." Dan zou ik dus een soort boete krijgen omdat ik een scheefrijder ben. Ik rijd in een te goedkope auto. Ik wil het kabinet overigens niet op ideeën brengen, dus ik hoop dat dit weer snel wordt vergeten.

Het is echter toch te gek voor woorden? Ik heb toch vrijheid om te kiezen waar ik mijn geld aan wil besteden? Ik snap dat dat minder belasting oplevert voor het kabinet, maar ik heb gewoon geen zin om een dure auto te kopen met al die bpm. We hebben in Nederland de hoogste autokosten van Europa. Als ik daar geen zin in heb, maar het aan iets anders wil besteden, is dat gewoon persoonlijke vrijheid. Daar zijn wij ook voor.

Er worden allemaal belastingen verhoogd en er wordt belasting binnengeharkt over de rug van de burgers. Dat is de werkelijkheid. Het is helemaal niet te doen om de woningmarkt. Een gezonde woningmarkt betekent helemaal niet dat de ene burger veel meer betaalt voor hetzelfde huis of dezelfde krentenbol of dezelfde auto. De burger moet keuzevrijheid hebben en zelf bepalen of hij of zij in een goedkope woning wil wonen of zijn geld aan iets anders wil besteden. Is het erg dat er mensen met een hoger inkomen in die betaalbare woningen wonen? Die staan vaak in achterstandswijken. Ik denk dat we blij mogen zijn dat er nog mensen met een beetje koopkracht in sociale

woningen wonen. Daardoor krikken ze het inkomensniveau in de verslechterende woonwijken op.

We moeten niet doen alsof die sociale huurwoningen met 100% belastinggeld zijn betaald en om niet aan dikverdieners cadeau worden gedaan. Zo is het helemaal niet. Er wordt tot maar liefst €700 per maand betaald voor een eenvoudige woning. We hebben het hier echt niet over misstanden. Het zijn echt geen cadeautjes van de belastingbetaler aan dikverdieners. Als een verhuurder of woningcorporatie goed op de kosten let, is het gewoon mogelijk om rendabel te zijn, ook met een sociale huurwoning. Daarnaast staan de meeste sociale huurwoningen zeer goedkoop in de boeken en zijn ze grotendeels afgeschreven. Ik wil ook wijzen op de particuliere verhuurders, want ook zij zouden gebonden zijn aan een veel lager maximum.

We zijn op zich niet tegen doorstroming. Doorstromen doe je natuurlijk graag als je erop vooruitgaat. De meeste mensen willen graag een hogere huurprijs of een duurdere koopwoning, maar dan moeten ze er natuurlijk wel een echt betere woning voor krijgen en het geld voor hebben. Daar wringt de schoen. In Nederland is de sociale huurwoning soms beter van kwaliteit dan een duurdere woning. De PVV wil mensen niet het huis uit jagen, maar gelooft in doorstroming door verleiding, door een echt beter huis aan te bieden voor iets meer geld en keuzevrijheid. Zorg voor koopkracht, zodat mensen geld hebben om uit te geven.

De meeste mensen willen nu eenmaal graag een wooncarrière. Het is echt niet zo dat er mensen zijn die op jonge leeftijd dromen om hun hele leven in een sociale huurwoning te blijven zitten. Zo is het niet. Mensen willen graag een wooncarrière. Dat is soms een betaalbare woning als ze starten en naar een wat grotere woning als ze kinderen krijgen, en misschien ooit wel naar die vrijstaande woning. Dat is een drijfveer voor mensen om hard te werken, om hun best te doen.

Als die doorstroming niet op gang komt, heeft dat heel andere redenen. Het komt vooral het aanbod. Laten we zorgen dat het aanbod van aantrekkelijke woningen verbetert. Zorg dat mensen wat geld te besteden hebben om te kunnen kiezen. Het vertrouwen in de toekomst is heel laag, mede door het kabinetsbeleid. Als je geen vertrouwen in de toekomst hebt of je zomaar je baan kwijt kunt zijn omdat je zzp'er bent, ga je niet zo makkelijk hogere verplichtingen aan. Dat doe je ook niet als je €40.000 per jaar verdient, want zo veel is dat niet. Die €40.000 is zomaar weer weg als je je baan kwijtraakt. Het zijn natuurlijk heel onzekere tijden geworden. Ik begrijp dus dat mensen helemaal niet staan te springen om naar zo'n heel dure woning te gaan, met alle verplichtingen van dien. Het is echt niet zo dat je weer eventjes je boel oppakt en teruggaat naar je sociale woning, met al die wachtlijsten en asielzoekers, die voorrang hebben.

Als huurders willen opzeggen, is de termijn nu wettelijk altijd één maand huur. Met één maand huur kun je altijd van je huurcontract af, ook als dat een tijdelijk contract is of als het bij een particuliere verhuurder is. Dat is eigenlijk wel mooi. Mijn vraag is of dat zo blijft. Het kan toch niet zo zijn dat je straks als huurder ineens allerlei boetes krijgt?

We hebben het al gezien: als je een soort proeftijd hebt van een jaar, betrek je niet zomaar even een woning. Je moet immers gordijnen en vloerbedekking kopen en misschien het huis nog even opknappen. Dat zijn allemaal kosten. Dan zit je toch een beetje vast. Als dan de verhuurder zegt dat je er wel mag blijven wonen, maar dat je wel extra huurverhoging krijgt, dan heb je toch niet echt vrijheid. Dan ben je als huurder toch een beetje bedrogen. Dat is niet zozeer een proeftijd, als wel een vorm van oplichting. Het is een lokkertje. Vervolgens kun je betalen. Dat is natuurlijk ook niet de bedoeling. Ik wil graag dat de minister daarop reageert. Ik wil dat hij in ieder geval uitsluit dat er na die proeftijd van een jaar huurverhogingen komen.

Het probleem van de wachtlijsten van die goedkope huurwoningen wordt enorm versterkt door het opengrenzenbeleid van dit kabinet. We weten dat allemaal. Nederland heeft geen sociale huurwoningen, maar laat wel honderdduizenden asielzoekers en familieleden van asielzoekers toestromen zonder dat er voldoende woningen zijn. Ik vind het een schande dat een minister voor Wonen hier totaal geen oog voor heeft en op mijn vragen over hoe dat kan en of hij daar een punt van wil maken in het kabinet antwoordt: dat zijn internationale verdragen; daar ga ik niet over. Maar hij is wel de minister voor Wonen! Hierdoor ontstaan enorm grote problemen op de woningmarkt, niet alleen met de wachtlijsten maar ook met criminaliteit in de wijken. Wij kennen het allemaal; de fouten van de jaren negentig worden hier herhaald.

De heer **Albert de Vries** (PvdA):
De zender van de heer Madlener is altijd goed gericht, maar staat de ontvanger ook weleens aan? Er is in de Kamer uitgebreid gesproken over het bouwen van extra semipermanente woningen. De Partij van de Arbeid heeft een plan ingediend om 100.000 extra woningen te bouwen, juist om die extra vluchtelingenstroom op te kunnen vangen en te voorkomen dat er verdringing tot stand komt. Is dat de heer Madlener allemaal ontgaan?

De heer **Madlener** (PVV):
Het is mij niet ontgaan dat de PvdA met vrij onhaalbare plannen komt. Ik heb die woningen nog niet zien staan. Ik heb ook niet gehoord wie ze betaalt. Ik denk dat dat weer de Nederlandse burger zal zijn, die extra belastingverhogingen of misschien huurverhogingen krijgt. Dat is niet goed voor ons land, en niet alleen qua wonen. Dat zijn niet-westerse allochtonen grotendeels. Die willen helemaal geen westerling worden. Die willen gewoon hun eigen cultuur meenemen. Die gaan zich niet aanpassen. Die hebben geen werk. Die worden werkloos, crimineel. Wij weten het allemaal. Dat moet je niet doen.

De heer **Albert de Vries** (PvdA):
Ik neem afstand van al die generalisaties. Ik wil even terug naar waar wij het over hadden. Dat honderdduizendwoningenplan was voorzien van allerlei berekeningen, zowel van de grondkosten als de bouwkosten. Daar lagen rekenmodellen bij, alleen heeft de heer Madlener daar niet naar willen kijken, want hij wilde putten uit zijn eigen makelaarsverleden. Hij was niet geïnteresseerd in die plannen. Om nou te zeggen dat de plannen onhaalbaar zijn terwijl ze kant-en-klaar klaarliggen is eenzijdig.

De heer **Madlener** (PVV):
Ik heb de plannen van de PvdA mogen inzien. Ik zag daarin vrij onhaalbare woningprijzen. Ik geloof dat je voor €30.000 een woning moet kunnen bouwen, inclusief de grond, de voorzieningen, de wegen en de riolering. Alles zit erop en eraan voor €30.000. Ik denk dat heel veel Nederlanders denken: potverdikkeme, dat zou ik ook wel willen, maar voor mij doen ze dat niet, maar wel voor de asielzoekers! En dat is de waarheid! En er is er nog geen een gebouwd. Wat ons betreft krijgen ze een tent.

De heer **Albert de Vries** (PvdA):
Dat is uitlokking. Wij hebben bepleit om 100.000 woningen te bouwen voor alle woningzoekenden, niet exclusief voor asielzoekers. En het is echt storend dat je niet naar elkaar luistert als je met elkaar in debat bent. Dat gaat mij echt een beetje tegenstaan in deze debatten.

De heer **Madlener** (PVV):
Ik wens de PvdA veel succes bij het beloven van 100.000 woningen voor bijna niks. Ik wens de heer De Vries veel succes, maar hij weet toch dat de realiteit heel anders is? Wij leven in een dichtbevolkt land. De grondprijzen zijn hoog. De gemeenten, ook PvdA-gemeenten, hebben het in de boeken staan voor torenhoge prijzen. En dan komt de heer De Vries even gratis grond uitdelen? Hij gelooft het toch zelf niet? Maar goed, ik help het hem hopen. Ik hoop dat er heel veel Nederlanders in van die mooie, fijne betaalbare woningen komen. Voorlopig zie ik alleen maar dat mensen hun huis uit gepest worden. Dat is de andere kant. De PVV vindt het ook een schande dat asielzoekers, die niets gepresteerd hebben voor ons land, wel gelijk een woning krijgen en voorrang krijgen op een sociale huurwoning. Het kabinet zet de grenzen open en is blind voor de gevolgen.

De Kamer heeft op 8 oktober een motie aangenomen om die voorrang voor asielzoekers te beëindigen en terecht na alle commotie in het land. Mensen zijn natuurlijk heel boos hierover. Ze moeten jarenlang op een wachtlijst staan en dan gaat er zo iemand voor. De Kamer heeft een motie aangenomen om dat te beëindigen. Ik zie echter niets. We zijn inmiddels maanden verder. Het kabinet heeft nu pas een voorstel naar de Raad van State gestuurd en zegt dat het misschien net voor het zomerreces naar de Kamer komt. Daarna moet het dan nog naar de Eerste Kamer en moet er nog een advies volgen. De minister lijkt helemaal geen zin te hebben in dit voorstel. Hij denkt: als ik het maar voldoende rek, hebben we straks verkiezingen en hoef ik die lastige boodschap niet uit te leggen. Zo werkt het niet. Ik heb daarom een amendement ingediend dat met één pennenstreek bereikt wat de Kamer heeft beloofd: het schrappen van voorrang voor asielzoekers. Het amendement is ingediend en als het aangenomen wordt, is het klaar. Het is dan onderdeel van de wet en het probleem is opgelost. De belofte van de Kamer is dan ingelost. Ik ben benieuwd wat de belofte van deze Kamer waard is.

De heer **Bashir** (SP):
Ik hoor dat de heer Madlener van de PVV een amendement heeft ingediend waarmee in een keer alle problemen worden opgelost. Ik ben benieuwd naar de inhoud ervan. Laten we een fictief scenario voor ons zien, waarin de grenzen dicht zijn en er geen enkele asielzoeker Nederland meer binnenkomt. Zijn de wachtlijsten dan opgelost? Hebben we dan geen wachtlijsten meer van zeven of acht jaar?

De heer **Madlener** (PVV):
De wachtlijsten zijn dan niet alleen voor een deel opgelost, maar ook de integratieproblemen, extra criminaliteit, extra zorg, de scholen, noem maar op. Al deze problemen zullen een stuk minder groot zijn. Geloof mij, ons land kan de komst van honderdduizenden niet-westerse allochtonen niet aan. Wij hebben dit in de jaren negentig gezien. De heer Bashir heeft dit ook in zijn wijken gezien. Wij moeten niet de fouten van de jaren negentig herhalen. We moeten dat echt niet doen. Ik hoop dat ook de SP een keer gaat inzien dat de achterban van de SP niet zit te wachten op het binnenhalen van al die problemen.

De heer **Bashir** (SP):
Op het moment dat je de grenzen dichtgooit, zijn de wachtlijsten niet weg. Die blijven nog steeds bestaan. Je moet dan nog steeds zeven of acht jaar wachten om een sociale huurwoning te krijgen. De reden hiervoor is dat er te weinig wordt gebouwd. Er wordt amper gebouwd. Daaraan moet iets worden gedaan. Je moet bouwen, bouwen, bouwen. Ik heb de PVV-fractie net gehoord en hierover is niets gezegd. De heer Madlener zegt nu dat de problemen zijn opgelost als de grenzen worden gesloten. Dat is niet waar. Hij draait mensen een rad voor de ogen. Wees nou eerlijk! Zeg waar het op staat en ga geen dingen vertellen die niet kloppen!

De heer **Madlener** (PVV):
Ik heb zojuist de heer Bashir gehoord over 100.000 extra woningen. Weet hij hoeveel asielzoekers Nederland de komende jaren binnenkrijgt die allemaal zo'n woning nodig hebben? Ik denk dat we het met die 100.000 niet eens halen. Waar heeft hij het over dat het de problemen niet oplost? Natuurlijk, daar moet je mee beginnen. Ik vind dat de heer Bashir totaal de plank misslaat als het gaat over wat er moet gebeuren. Ik ben het ermee eens dat er moet worden gebouwd, echter niet alleen maar in de sociale sector. Daarover verschillen wij van mening. Wij hebben 2,5 miljoen sociale woningen in Nederland. Dat zijn in het algemeen hele eenvoudige, sobere en goedkope woningen. Dat is goed en die zijn ook nodig. Wat aan de markt moet worden toegevoegd, zijn woningen die over meer kwaliteiten beschikken. Die kunnen ook iets duurder zijn. Er zijn genoeg mensen die naar een mooiere, betere woning willen doorstromen en die daarvoor ook het geld hebben. Als je dat voor elkaar krijgt, wordt Nederland een beetje mooier, komt de doorstroom op gang en zijn we allebei tevreden.

☐

De heer **Ronnes** (CDA):
Voorzitter. Doorstroming in de huurmarkt is een goede zaak. Idealiter woont iedereen die in een huurwoning wil wonen daar op een passende manier. Daarbij hoort een huurprijs die past bij de kwaliteit van de woning en bij het inkomen van de huurder. De praktijk is echter dat die ideale situatie ver te zoeken is. Veel mensen hebben een te hoog inkomen in relatie tot een lage huurprijs. Minister Blok wijst hier wel vaker op. Er zijn echter ook te veel mensen die te maken

hebben met een klein inkomen en een hoge huur. Dit zijn 300.000 dure scheefwoners. Dit zijn bijvoorbeeld mensen die hun inkomen zagen dalen, omdat ze hun baan zijn kwijtgeraakt door de crisis. Door het beleid van dit kabinet is de bereidheid om te verhuizen onder huurders nog verder afgenomen. Veel mensen verhuizen niet, omdat het toekomstige huurbeleid onzeker is. Net als de koopsector heeft de huursector behoefte aan rust. Er moeten niet elk jaar nieuwe regels komen. Huurders kunnen dan met enige zekerheid plannen maken en een huis zoeken dat bij hen past, zowel qua kwaliteit als qua huurprijs. De CDA-fractie hoopt dat met deze wet de rust nu eindelijk terugkomt. Ziet de minister deze wet als sluitpost of komen er nog andere systeemwijzigingen naar de huurders toe?

Ik wil in mijn betoog onder vier afzonderlijke kopjes een aantal zaken behandelen. Het eerste kopje is "de huursombenadering", het tweede "tijdelijke huur", het derde "de ingangsdatum van de huursombenadering" en het vierde "de inkomenstoets".

De huursombenadering geeft verhuurders de mogelijkheid om op termijn de huurprijs beter aan te laten sluiten op de kwaliteit van een woning. Het nieuwe huurbeleid kan de doorstroming onder de huidige huurders bevorderen. Daar is iedereen het wel over eens. Maar waarom gaat de huursombenadering niet gelden voor de particuliere verhuurders? Als de particuliere verhuurders hier niet in mee moeten marcheren, kunnen de huren in de particuliere sector meer stijgen dan bij de woningcorporaties. In feite wordt de markt van particuliere verhuurders hiermee op een gênante manier gefêteerd. Vindt de minister het een goede ontwikkeling dat de verschillen zo groot worden? In de wet staat dat bij het bepalen van de huursom de huurharmonisatie bij de mutatie volledig meetelt. Dit geldt ook als een woning wordt geliberaliseerd. Wij denken dat wanneer deze huurharmonisatie bij liberalisatie in haar geheel in de huursom wordt meegeteld, er veel minder ruimte beschikbaar zal zijn voor huuraanpassingen bij sociale huurwoningen. Daardoor wordt de bedoelde werking van de huursombenadering ingeperkt. Het CDA wil dat het in situaties waarin woningen worden geliberaliseerd zo wordt geregeld dat alleen dat deel van de huuraanpassing tot de liberalisatiegrens wordt meegeteld in de huursom. Het bedrag dat boven de liberalisatiegrens komt, telt dan niet mee in de huursom en moet worden geoormerkt voor investeringen in nieuwe sociale huurwoningen als dit lokaal in prestatieafspraken is of wordt vastgelegd.

Tegen liberalisatie van huurwoningen heeft het CDA dus helemaal geen bezwaar, mits er aan de onderkant weer woningen bij komen. Dat kan zoals gezegd met lokale prestatieafspraken mooi worden geregeld. De Amsterdamse huurmarkt is iets anders dan die van Ameland. Het liberaliseren van duurdere huurwoningen kan zelfs het gat vullen in de huurmarkt van woningen met een huur rond €800. Daar is veel vraag naar, maar corporaties mogen ze niet bouwen en de markt doet dat gewoonweg niet. Op die manier creëren we een investeringsimpuls. Juist waar huurwoningen uit het sociaal gereguleerde deel vallen, is zo'n impuls logisch. Aan de bovenkant vallen dure huurwoningen uit een systeem en aan de onderkant krijgen we nieuwe betaalbare huurwoningen erbij. Voor deze wijziging hebben we een amendement opgesteld.

De berekening van de huursom is ons niet duidelijk in situaties van woningverbetering en -verduurzaming bij zittende huurders. Nu is het zo dat er bij woningverbetering en -verduurzaming huuraanpassingen worden gedaan die vallen onder de spelregels van de huurharmonisatie. De huurprijs kan dan niet meteen omhoog knallen, maar gaat soepeltjes omhoog. In de wet staat nu dat bij het bepalen van de huursom de huurharmonisatie bij de mutatie volledig meetelt. Dit geldt ook in situaties waarin tijdens de mutatie de woning wordt verbeterd of verduurzaamd en een nog betere kwaliteit krijgt. Wanneer de woning wordt verbeterd bij zittende huurders telt de huurverhoging die is gerelateerd aan de woningverbetering of -verduurzaming echter niet mee in de huursom. Hierbij wordt een verschil gemaakt dat ons erg onlogisch voorkomt. Bij mutatie wordt namelijk wel meegeteld, maar bij zittende huurders niet. Juist die mutatie is een geschikt moment voor een corporatie om een huurhuis onder handen te nemen. Door de harmonisatie volledig mee te tellen in de bepaling van de huursom zonder daarbij rekening te houden met de gerealiseerde woningverbetering zal een negatieve prikkel ontstaan op woningverbetering en -verduurzaming. De mogelijkheden om de geplande investering terug te verdienen worden daarmee immers beperkt. Tot slot is het ook een negatieve prikkel voor het realiseren van de klimaat- en energiedoelstellingen. We hebben ook voor deze wijziging een amendement ingediend.

Ik kom bij het onderdeel "tijdelijke huur". Het CDA vindt het positief dat er meer mogelijkheden voor tijdelijke huur komen. Met het initiatief van de ChristenUnie, dat betrekking had op jongeren en starters, waren we akkoord. De minister gaat echter een grote stap verder. Het is het verhaal van één vinger geven, waarbij de minister dan de hele hand pakt. Door het voorstel van de minister ontstaat de angst dat ook de woningcorporaties af willen van huurovereenkomsten voor onbepaalde tijd. Met de nieuwe wet kan dat. Iedereen kan gewoon altijd een tijdelijk huurcontract van een jaar krijgen, terwijl wonen een grondrecht is. We kennen ook een wetshistorie waarvan de rode draad is dat we bij wet de kwetsbare positie van de huur willen beschermen. Dat staat overigens in tegenstelling tot wat net door de VVD-woordvoerder werd gezegd: dat corporaties met deze wet geen tijdelijke huurcontracten zouden kunnen geven. Dat kunnen zij met de huidige wet wel. Ik begrijp echter dat er een amendement in de maak is dat dat nog zal toevoegen.

Zoals het nu geformuleerd is, kunnen corporaties compleet overgaan op tijdelijke huurcontracten. Dat zullen ze waarschijnlijk niet doen. We kennen de corporaties als fatsoenlijke instellingen, maar als het niet bij wet wordt geregeld, zijn huurders afhankelijk van de welwillendheid van de toevallige corporaties. In hoeverre komt de wet feitelijk neer op afbraak van de huurrechtbescherming? De introductie van tijdelijke huurcontracten maakt het voor de verhuurders ook mogelijk om telkens opnieuw de huur op te trekken. Vooral particuliere verhuurders zullen hiervan gebruik willen maken, maar wie sluit uit dat een arme corporatie in nood dezelfde weg opgaat? Naast de baanonzekerheid hebben we voortaan ook te maken met de woononzekerheid. Daarom hebben wij hiervoor het amendement ingediend met de volgende strekking: bewerkstelligen dat de in de wet opgenomen mogelijkheid om tijdelijke huurcontracten af te sluiten wordt beperkt tot enkele doelgroepen en geen generieke mogelijkheid om tijdelijke huurcontracten aan te bieden, maar gericht op doelgroepen. Conform de initiatiefwet-Schouten zouden nu reeds de doelgroepen van jongeren en studenten benoemd kunnen worden. Dit zou je onder andere kunnen doen door andere doelgroepen later via een

AMvB aan te wijzen. De Kamer wordt daarbij dan volgens ons amendement betrokken bij een voorhangprocedure. Overigens komt dit enigszins overeen met hetgeen door de Partij van de Arbeid is ingebracht.

In de wet is opgenomen dat corporaties één keer per drie jaar een inkomenstoets mogen uitvoeren bij zittende bewoners. Wanneer het inkomen hoger is dan de EU-doelgroepgrens, kan de corporatie per 1 juli een huurverhoging van maximaal de inflatie plus 4% vragen. Het CDA heeft al eerder aangegeven dat we een jaarlijkse toetsing veel beter vinden. Het wetsvoorstel leidt tot extra administratieve druk bij de corporaties, omdat zij voor ieder huishouden dienen bij te houden wanneer de inkomenstoets heeft plaatsgevonden en of er al dan niet een bezwaar is ingediend. Huurders zullen elk jaar moeten beoordelen of het gehanteerde inkomen en de daarop gebaseerde huurprijsaanpassingen nog van toepassing zijn. Dit zou kunnen leiden tot situaties waarin inkomensgegevens niet meer actueel zijn, waardoor huurders te maken krijgen met te hoge of te lage huurprijsaanpassingen. Volgens het CDA kan dat slimmer. Om zowel bij huurders als bij corporaties onnodige administratievelastendruk weg te nemen, is het beter om de inkomenstoets jaarlijks te doen. Daarmee wordt de kans op een onjuiste inkomensvaststelling en daarmee samenhangende bezwaarprocedures verkleind. Tevens wordt het risico verkleind op goedkope scheefheid in situaties waarin het inkomen van een huishouden boven de in de toets gehanteerde inkomensgrens is gestegen. Ook hierover hebben wij een amendement voorbereid en ingediend.

Het laatste punt is de ingangsdatum van de huursombenadering. Het CDA wil de ingangsdatum van de huursombenadering ter discussie stellen. In de wet staat dat voor de corporaties de huursombenadering per 1 juli 2016 wordt ingevoerd, waarbij de huursom wordt berekend over de periode van 30 juni tot en met 30 juni van het daaropvolgende jaar. Het CDA zou graag zien dat in de wet wordt opgenomen dat de huursombenadering op 1 januari 2017 ingaat en dat de periode waarover de huursom wordt berekend, loopt van 1 januari tot en met 1 januari van het daaropvolgende jaar. Ook daartoe is een amendement ingediend.

De heer **Bashir** (SP):
De heer Ronnes is uitgebreid ingegaan op allerlei uitvoeringskwesties met betrekking tot de grens van €39.000. Laten we het even over de groep zelf hebben. Volgens het kabinet, dat dit wetsvoorstel heeft geschreven, zijn mensen die meer dan €39.000 verdienen, de topverdieners. Is de fractie van het CDA het daarmee eens?

De heer **Ronnes** (CDA):
Nee, wij zijn het er niet mee eens dat dat topverdieners zijn, maar je zult wel naar een model toe moeten waarmee je beweging krijgt in de huurmarkt, zodat er betaald wordt naar de kwaliteit van de woning en zodat er ook naar het niveau van het inkomen wordt gekeken. Met deze systematiek wordt getracht om dat te doen. Het CDA erkent dat in die groep van €39.000 tot €44.000 nog de nodige pijn zit. Dat is al door de ChristenUnie gememoreerd en duidelijk op tafel gelegd. Daarover zijn ook vragen gesteld aan de minister. Wij wachten in deze termijn even af of er op dat punt nog bewegingen te verwachten zijn.

De **voorzitter**:
Tot slot, kort graag.

De heer **Bashir** (SP):
Die groep is de afgelopen tijd al flink meer huur gaan betalen, zelfs tot 28% meer in de afgelopen vijf jaar. Concreet kan dit gaan om twee mensen die ieder €20.000 verdienen. Dat zijn toch geen topverdieners?

De heer **Ronnes** (CDA):
Nee, dat hoort u mij ook niet zeggen.

De heer **Bashir** (SP):
Zij betalen toch ook niet meer belasting? Waarom zou je dan wel meer huur van hen moeten vragen?

De heer **Ronnes** (CDA):
Ik vind het mooi dat u het zo tracht te vertellen, maar dat is ook niet wat ik zeg. Ik heb aangegeven dat dit geen topinkomens zijn en dat je hier dus heel omzichtig mee om moet gaan. Je zult echter wel naar een systematiek toe moeten waarin uiteindelijk betaalbare kwalitatieve woningen ontstaan die toch enigszins in lijn liggen met het inkomen van de betreffende bewoners.

☐

De heer **Koolmees** (D66):
Voorzitter. Al lange tijd maakt D66 zich ernstige zorgen over de staat van de woningmarkt. Een van de grootste problemen die de woningmarkt kent, is een gigantisch gebrek aan doorstroming. Daarom bespreken wij vandaag de Wet doorstroming huurmarkt. In een snelle procedure werd deze wet ons rond kerst in de schoot geworpen. Zij bestaat uit twee delen: in de eerste plaats uit de huursombenadering en in de tweede plaats uit het tijdelijk huren. Afgezien van het feit dat beide wetsvoorstellen over de huurmarkt gaan, kennen zij inhoudelijk amper samenhang en zouden zij best gescheiden behandeld kunnen worden. Dit soort koppelverkoop van wetsvoorstellen heeft zowel de Tweede Kamer als de Eerste Kamer eerder gezien. Geen van beide Kamers was daarvan gediend. De Eerste Kamer voelde zich recent zo voor het blok gezet dat zij een motie aannam, de motie-Hoekstra, om dit soort koppelverkoop in de toekomst te voorkomen. Daarom de volgende, enigszins procedurele vragen aan de minister. Waarom heeft hij ervoor gekozen om in dit wetsvoorstel de tijdelijke huur en de huursombenadering te combineren? Zou dit herzien kunnen worden? Denkt hij dat de motie-Hoekstra hier van toepassing is?

Ik stap over op de inhoud. Eerst ga ik in op de huursombenadering en dan op het tijdelijk huren. In ons land wonen circa een half miljoen mensen in sociale huurwoningen, terwijl zij daarvoor eigenlijk een te hoog inkomen hebben. Dit belemmert de doorstroming. Daarom is in de huursombenadering een inkomensafhankelijke huurverhoging ingevoerd. Deze huurverhoging is gestoeld op een driejaarlijkse inkomenstoets. Voor D66 is deze drie jaar ietwat uit de lucht gegrepen. Vooral mensen met een flexibel inkomen — de heer Madlener sprak al over de zzp'ers — kunnen van die driejaarlijkse inkomenstoets flink de dupe worden. Zij kunnen wel een bezwaarprocedure beginnen als hun inko-

men is gedaald, maar een dergelijke procedure duurt lang en succes is zeker niet verzekerd. Daarom lijkt het D66 het gemakkelijkst — ik heb ook de heren Van Vliet en Ronnes daarover gehoord — om in plaats van een driejaarlijkse een jaarlijkse inkomenstoets in te voeren. Erkent de minister de nadelen van een driejaarlijkse inkomenstoets en is hij bereid om deze toets te vervangen door een jaarlijkse inkomenstoets?

D66 is altijd voorstander geweest van de huursombenadering. Die zat ook in de afspraken in het woonakkoord. Wij zijn dan ook tevreden over het akkoord dat Aedes op dit punt met de Woonbond heeft gesloten. De huurverhoging in de huursombenadering kan immers een belangrijke rol spelen bij het wegwerken van de wachtlijsten en het verminderen van scheefwonen. Dat is positief. Deze huurverhoging kan echter ook vreemd uitwerken. Ik zal dit illustreren met een voorbeeld. Stelt u zich een gewone galerijflat voor. In die flat is elk huis hetzelfde: een mooie vierkamerwoning, een perfect gezinsonderkomen. In twee van die woningen wonen twee gezinnen, die ik voor het gemak de familie De Vries en de familie Van der Linden noem. Geen van beide gezinnen betaalt de maximale huur van €700, terwijl het inkomen van beide gezinnen boven de grens van €39.000 ligt. Beide gezinnen zijn dus scheefwoners. De familie De Vries woont er al vijftien jaar en betaalt een huur van €400 per maand. De familie Van der Linden is daar drie jaar geleden komen wonen en betaalt een huur van €600 per maand. Die huur is geharmoniseerd toen het gezin is verhuisd.

Beide gezinnen krijgen op basis van de nieuwe systematiek een huurverhoging, maar daarmee is iets vreemds aan de hand. De familie De Vries betaalt €20 per maand meer, zijnde 4% verhoging plus inflatie, en gaat dus van €400 naar €420 per maand. De familie Van der Linden gaat, eveneens op basis van 4% verhoging plus inflatie, €30 per maand meer betalen en gaat dus van €600 naar €630 per maand. Door de nieuwe systematiek wordt het verschil dus niet kleiner, maar juist groter. De familie Van der Linden betaalt straks per jaar €120 meer aan huur dan de familie De Vries. Het verschil in scheefwonen wordt dus alleen maar groter.

D66 vindt het uitermate onrechtvaardig dat de grootste scheefwoners door dit wetsvoorstel het meest worden ontzien. Dat is de uitwerking van de systematiek. Vindt ook de minister dit niet vreemd en weet hij hier geen andere oplossing voor? Zou het mogelijk zijn om bijvoorbeeld de 4% plus inflatie te baseren op de maximale huur, of op de maximaal toelaatbare huur volgens het woonwaardestelsel? Sorry voor de techniek! Of zou het mogelijk zijn om de huurverhoging in staffels in te voeren, zoals ook in het akkoord stond, op grond waarvan de mensen die minder dan 40% van de maximaal toelaatbare huur betalen een hogere huurvergoeding krijgen dan de mensen die minder dan 80% van de maximaal toelaatbare huur betalen? Het zijn allemaal heel ingewikkelde sommetjes, maar dit zit in de systematiek verweven.

Ik ga verder met mijn voorbeeld en ga terug naar de voornoemde galerijflat. Naast het gezin De Vries en het gezin Van der Linden woont een oudere heer, in eenzelfde vierkamerappartement. Deze heer — ik heb hem de heer Barry genoemd, want ik vind hem een beetje een oude mopperpot — is 30 jaar geleden al in de flat getrokken en betaalt daarom een huur van €250 per maand. Ook de heer Barry zou op basis van zijn huidige inkomen, dat hoog is, niet in een sociale huurwoning mogen wonen. Omdat hij echter gepensioneerd is, zal hij door het wetsvoorstel geen huurverhoging van 4% plus inflatie, maar helemaal geen huurverhoging krijgen. Voor gepensioneerden wordt namelijk een uitzondering gemaakt. D66 snapt niet waarom gepensioneerden als mijnheer Barry, die over genoeg inkomen beschikken, dus niet in een sociale huurwoning horen te wonen en derhalve scheefwonen — in feite is het de heer Barry die in de flat het meest scheefwoont — een vrijstelling krijgen op basis van het voorliggende wetsvoorstel. Waarom heeft de minister gekozen voor de vrijstelling voor gepensioneerden? Acht hij dit eerlijk, gegeven het grote verschil in inkomenspositie? Natuurlijk zijn er arme gepensioneerden en rijkere gepensioneerden, maar waarom heeft de minister juist gepensioneerden een uitzonderingspositie gegeven en niet bijvoorbeeld grote gezinnen of andere groepen? Graag een reactie. Ik zie dat de heer Barry wil reageren.

De heer **Madlener** (PVV):
Mijnheer Barry kan zich nog herinneren dat je pensioen 70% van je laatst verdiende inkomen was. Dat heb ik vroeger van mijn vader geleerd. Maar ja, toen kwam D66 en die wilde alles hervormen. Toen werd het ineens 70% van je middeninkomen. Bam, weg belofte! Toen kwam D66 met: die rekenrente moet toch eigenlijk heel anders berekend worden. Hup, korting eroverheen! Toen kwam D66 ... En ga zo maar door. Oftewel: van die belofte die ik nog van mijn vader leerde — je pensioen is een goede investering, goed dat je dat doet, dat moet je opbouwen — is helemaal niets meer over. Dus mijnheer Barry zit in die flat met zijn pensioen, maar er is niets meer van zijn beloftes over, dankzij D66. Dus ik vind dat de heer Koolmees er ook wel even bij na mag denken wat hij voor de gepensioneerden heeft betekend.

De heer **Koolmees** (D66):
Zeker. Ik weet niet welke beloftes de vader van de heer Barry allemaal heeft gedaan. Ik had ze niet gedaan als ik de vader was geweest. Maar het gaat natuurlijk om de simpele vraag: wat is het inkomen? Bij alle mensen in huurwoningen gaan we namelijk uit van het inkomen. Het kunnen mensen zijn met een hoog inkomen. Als je gepensioneerd bent, kun je een hoog inkomen hebben. Je kunt ook gepensioneerd zijn en een veel lager inkomen hebben. Dan ben ik groot voorstander van een lagere huur voor die mensen. Natuurlijk. Maar als het inkomen echt veel hoger is, waarom zouden we dan een onderscheid maken tussen gepensioneerd en niet gepensioneerd?

De **voorzitter**:
Tot slot, kort graag.

De heer **Madlener** (PVV):
Omdat de gepensioneerden al meer dan genoeg gepakt zijn door D66. Maar afgezien daarvan zou ik ook veel liever willen dat iemand gewoon betaalt voor het huis dat hij huurt. En soms huur je al heel lang en heb je een wat lagere huur. Dat is nou eenmaal zo. Daar heb je dan geluk aan en dan blijf je misschien wat langer zitten, maar laten we er geen probleem van maken dat mensen te weinig huur betalen. Dat betekent namelijk dat ze meer geld overhouden en meer kunnen betalen in de winkels. Dan zijn de winke-

liers ook weer blij; dan hoeven ze ook niet failliet te gaan. Dus een beetje koopkracht is ook wel fijn.

De heer **Koolmees** (D66):
Ik ben een groot voorstander van koopkracht; daarom heb ik ook de lastenverlichting gesteund. De heer Madlener kan echter niet ontkennen dat we wel degelijk een groot probleem hebben op de huurmarkt. We hebben niet voor niks al jaren, al decennia wachtlijsten waar mensen niet tussenkomen. Daar moeten we iets aan doen. Ik vind dit een goede stap in de goede richting, maar er zitten wel wat haken en ogen aan.

De **voorzitter**:
Mijnheer Bashir, een korte interruptie graag.

De heer **Bashir** (SP):
Het lijkt me een heel leuke wijk, lekker gemengd. Ik zou daar wel willen wonen, vooral naast de heer Barry. Maar ik begrijp het probleem niet. Het is een heel leuke, gemengde wijk met gevarieerde inkomens en gevarieerde mensen, die het naar hun zin hebben. Wat is het probleem?

De heer **Koolmees** (D66):
Het probleem is dat we in Nederland heel lange wachtlijsten hebben en dat een heleboel mensen niet op de woningmarkt terechtkunnen. Woningen die eigenlijk bedoeld zijn voor mensen met een laag inkomen, komen nu niet beschikbaar voor de mensen voor wie ze bedoeld zijn, omdat er mensen inzitten voor wie ze niet bedoeld zijn. Dat is een groot probleem, en er zijn nog meer problemen. Er is inderdaad ook een gebrek aan middensegment. Dat hebben we allemaal al gehoord vandaag. Er moet meer doorstroming en meer aanbod komen. Daar zijn we het allemaal over eens, maar het feit dat we al decennialang een verstoorde woningmarkt hebben, die leidt tot sociale problemen omdat mensen acht jaar moeten wachten op een goede woning, vind ik echt een groot probleem. Daar moeten we iets aan doen. Het is ook onze verantwoordelijkheid als parlement om daar iets aan te doen.

De **voorzitter**:
Tot slot.

De heer **Bashir** (SP):
Ik zie juist geen problemen, want mensen die veel verdienen, betalen ook veel belasting. Ze krijgen geen huurtoeslag en ze hebben geen hypotheekrenteaftrek. Ze betalen heel veel belasting. Ze dragen het meest bij van alle mensen die in die straat wonen. Als er echt een probleem is met de wachtlijsten, zou D66 gewoon moeten voorstellen dat er gebouwd wordt. En dat hoor ik de heer Koolmees niet zeggen.

De heer **Koolmees** (D66):
Ik vind het opvallend dat de heer Bashir al de hele avond een paar dingen door elkaar haalt in zijn betoog. Ik ben het er zeer mee eens dat we goed moeten kijken naar de inkomenspositie van verschillende groepen in de samenleving. Daar hebben we belastingen, toeslagen en een heleboel inkomensafhankelijke regelingen voor. Ik zie ook wel dat de groep waarover mevrouw Schouten zonet sprak, die net geen recht heeft op toeslagen en allerlei tegemoetkomingen, inderdaad buiten de boot valt. Dat heeft allemaal te maken met al die verschillende inkomensafhankelijke regelingen. Maar dan is het niet de oplossing om nog meer inkomensafhankelijke regelingen in de woningen te stoppen. Dan moet je er juist voor zorgen dat de woningmarkt beter gaat werken en er echt iets gebeurt aan de wachtlijsten.

De heer **Van der Linde** (VVD):
Deze Van der Linde woont in een koophuis, zoals u waarschijnlijk al had aangenomen. Ik ben wel enigszins gevoelig voor de sommetjes die u tovert, waarmee u betoogt dat het verschil groter gemaakt wordt. Het grote probleem is natuurlijk dat we, als we niet uitkijken, terechtkomen in allerlei ingewikkelde staffeltjes. Dan maken we het systeem helemaal onbegrijpelijk voor elke Nederlander. Waar is dat D66-plan van een paar jaar geleden gebleven? D66 zei toen: iedereen met een inkomen boven de €60.000 of €70.000 gaat óf zijn huurhuis kopen, óf vertrekt, óf gaat een marktconforme huur betalen. Dat vond ik wel elegant.

De heer **Koolmees** (D66):
Dat is alweer een aantal jaar geleden. Dat was voor het woonakkoord. In het woonakkoord en met deze wet worden een aantal stappen gezet om ervoor te zorgen dat de huren meer marktconform worden. Een onbedoeld effect van deze systematiek heeft te maken met de grootste scheefwoners. Laatst hadden we in de commissie een debatje over de cijfers van het woononderzoek. Daaruit blijkt dat 50% van de mensen met een inkomen boven de grens in een huurwoning woont met 50% tot 70% van de maximaal toelaatbare huur. Daar zitten dus de grootste scheefwoners. Ik heb hier ook mee geworsteld. Ik heb een amendement en een motie in voorbereiding voor een oplossing. In het woonakkoord zat een staffelbenadering, waardoor de grootste scheefwoners iets meer betalen. De arme scheefwoners konden echter tegemoetgekomen worden. Dat vind ik een sympathieke gedachte. Ik vraag de minister of hij dit herkent, of hij het met mij eens is en wat een mogelijke oplossing zou zijn, om vervolgens verder te gaan met de amendementen waarmee ik zit te worstelen.

De minister schreef in de antwoorden op de schriftelijke vragen dat het investeringsvermogen van corporaties ten gevolge van de huursombenadering zal dalen met 75 miljoen euro. Volgens de corporaties zal dit medio 2020 zijn opgelopen tot een veelvoud hiervan. Hierdoor zullen zij zowel in bestaande als in nieuwe woningen flink minder kunnen investeren. Daardoor zal de verduurzaming achterblijven; dat is in ieder geval mijn angst. In de grote steden geeft men aan dat eerder gemaakte afspraken over verduurzaming niet kunnen worden gehaald. Herkent de minister zich in de door de woningcorporaties gepresenteerde feiten en getallen? Denkt de minister dat woningcorporaties door de huursombenadering minder in duurzaamheid zullen investeren? Dit ligt in het verlengde van de discussie die mevrouw Schouten en de heer Ronnes net hebben neergelegd. Is de minister van plan hier iets aan te doen? Zo ja, wat dan precies?

Ik kom op tijdelijk huren. Voor D66 is huren voor onbepaalde tijd een beginsel waar we niet te veel aan moeten tornen. Een mens moet immers veel zekerheid hebben over het feit dat hij kan wonen. De situatie in sommige andere landen, waar tijdelijk huren echt de norm is, jaagt ons grote schrik aan. Tegelijkertijd zie ik bepaalde groepen waarvoor tijdelijke huren een uitkomst bieden. Ik denk dan aan jongeren en buitenlandse studenten. Dat heb ik vanmiddag bij de behandeling van het initiatiefwetsvoorstel van mevrouw Schouten ook gezegd. Het kan aanbod uitlokken en het kan de doorstroming bevorderen, maar kan de minister ons verzekeren dat huren voor onbepaalde tijd de norm blijft? Ik had hier een heleboel vragen over voorbereid, maar ik heb gezien dat er een amendement van de heer De Vries ligt, waarin al een beperking is opgenomen. Dat zijn wat mij betreft verbeteringen. Graag verneem ik de reactie van de minister op dit amendement. Dan kunnen we straks in tweede termijn bekijken of dit de goede kant opgaat.

Uit het wetsvoorstel blijkt dat een huurder met een tijdelijk contract binnen zijn jaartermijn zijn contract niet kan opzeggen. Dit gaat de flexibiliteit die een tijdelijk contract zou moeten bieden, juist tegen. Is de minister het met mij eens dat de huurder een tijdelijk contract van een jaar elk moment zou moeten kunnen opzeggen? Kan de wet worden aangepast zodat dit het geval is? Ook hierin is de heer De Vries mij voor geweest. Hij heeft namelijk een amendement ingediend waar ik sympathiek tegenover sta. Ik wacht echter de beantwoording van de minister af.

Dit wetsvoorstel verdient zeker niet de schoonheidsprijs. Het bevat twee onderdelen die amper onderlinge samenhang kennen. Beide onderdelen kunnen echter met enig schaven en hier en daar wat amendementen wel tot een fatsoenlijk wetsvoorstel worden gemaakt, dat de broodnodige verandering in ons huurstelsel teweeg kan brengen en de doorstroming kan bevorderen.

De vergadering wordt van 20.48 uur tot 21.00 uur geschorst.

De **voorzitter**:
Ik heropen de vergadering. We gaan verder met het debat over de Wet doorstroming huurmarkt.

De heer **Van Vliet** (Van Vliet):
Ik zou graag een ordevoorstel willen doen. We behandelen een belangrijke wet vanavond en we kunnen natuurlijk proberen om die wetsbehandeling af te ronden. Ik begrijp dat er achttien amendementen zijn en bij de deelnemende collega's is er nogal wat verwarring over de vraag of we allemaal nog wel het overzicht hebben. Ik begrijp dat er vanavond twee nota's van wijziging aan de orde zijn. Dat alles in aanmerking nemende, is het misschien verstandig om de tweede termijn volgende week te doen zodat we alles even rustig op een rijtje hebben.

De **voorzitter**:
Ik bekijk of anderen dit voorstel steunen.

De heer **Bashir** (SP):
Namens de SP-fractie steun ik het voorstel.

De heer **Madlener** (PVV):
Mijn stem dreigt het ook nog te begeven, dus ook daarom steun ik dit voorstel.

De heer **Albert de Vries** (PvdA):
Als die nota van wijziging komt, geef ik er de voorkeur aan om tien minuten te schorsen zodat we kunnen bekijken of we door kunnen gaan. Het is toch mooier als we het karwei vanavond kunnen afmaken.

De heer **Van der Linde** (VVD):
Ik maak ook liever het karwei af, maar als er behoefte is aan een schorsing, werk ik daar met alle plezier aan mee.

De **voorzitter**:
Met schorsing bedoelt u dat we het vanavond afmaken?

De heer **Van der Linde** (VVD):
Ja. Ik kan de amendementen tot nu toe vrij goed bijbenen, dus dat moet lukken.

De heer **Ronnes** (CDA):
Gezien de vele amendementen en de nota van wijziging die, zoals ik begrijp, nog gaat komen, is het denk ik heel gezond om die tweede termijn op een later moment te doen. Ik kan mij voorstellen dat de minister eerst zijn eerste termijn doet en dat we daarna even schorsen om te bekijken hoe we verdergaan.

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie):
Kennelijk komt er iets wat ik nog niet ken, dus ik kan nog niet beoordelen of dat ingewikkeld is. Ik vind het onderwerp wel belangrijk genoeg om het rustig te bekijken. In principe sta ik dus niet negatief tegenover een schorsing en doorgaan op een later tijdstip.

De **voorzitter**:
Er is geen meerderheid voor het houden van een tweede termijn op een ander tijdstip. Ik stel daarom voor dat de minister begint met het antwoord op de gestelde vragen. Ik wil de Kamerleden echter ook dringend verzoeken om te interrumperen op een moment dat het echt nodig is. Anders kunnen we hier vanavond, ook met een tweede termijn, tot vrij laat blijven hangen. Blijven zitten, bedoel ik. Sorry, ik moet het netjes formuleren.

☐

Minister **Blok**:
Voorzitter. Het ordedebat ging al over het tempo van de behandeling van deze wet. Ik wil allereerst de Kamer danken voor het feit dat de behandeling tot dit moment met zo veel spoed ter hand is genomen. De spoed bij dit wetsvoorstel heeft wat mij betreft met het volgende te maken. Als wij een effect op de huurmatiging willen bereiken en wij de Eerste Kamer ook voldoende tijd willen geven om nog naar deze wet te kijken, is het wel van belang dat er komende dinsdag over het wetsvoorstel gestemd zou kunnen worden. Huurmatigingen of -verhogingen gaan normaal gesproken

immers op 1 juli in. Ik zeg hier nogmaals bij dat dit niet ten koste van de zorgvuldigheid moet gaan, maar het zou jammer zijn als het niet lukt om de huurmatiging die in de wet besloten zit, nog deze zomer van kracht te laten gaan.

Een aantal sprekers wees er al op dat deze wet meerdere componenten kent. Ten eerste is dat het introduceren van een maximale huursom. Ten tweede is dat een periodieke inkomenstoets. Ten derde is dat de introductie van enkele vormen van tijdelijke huur onder een aantal voorwaarden. De samenhang tussen die componenten, waar velen naar vroegen, is voor het kabinet duidelijk. Iedere ingreep op de huurmarkt, bijvoorbeeld het introduceren van een huursom, heeft onmiddellijk gevolgen voor het aanbod. Als ik over vraag en aanbod spreek, weet ik dat de heer Koolmees altijd kritisch naar mij kijkt. Ik zie hem nu ook knikken. Wat een huursom van inflatie plus 1% doet, is het verlagen van de gemiddelde ruimte voor huurverhoging. Die lag namelijk op gemiddeld inflatie plus 2,5%. Dat was het gemiddelde van de inkomensafhankelijke huurverhoging die er was. De econoom — maar ook iedereen die logisch nadenkt — realiseert zich dat dit minder inkomsten betekent en dus minder bouwen. Ik kijk in dit verband even naar de heer Bashir. Dat heeft dus gevolgen voor het aanbod.

Het heeft ook gedragseffecten, want als de huren minder stijgen, wordt het verschil tussen de marktwaarde van een woning en wat mensen betalen weer langzaam maar zeker groter. Dat duurt een aantal jaren, maar het verschil loopt op. Dit heeft dus ook een effect op de doorstroming. Eigenlijk zijn wij Kamerbreed van mening dat die doorstroming aandacht verdient. Daarom is in deze wet naar de balans gezocht. Het gaat allereerst om het uitvoeren van de afspraken uit het woonakkoord. De laatste openstaande afspraak uit het mij zeer geliefde woonakkoord is dat er een voorstel zou komen voor een huursom. Het heeft wat langer geduurd dan gepland, omdat men hoopte dat woningmarktpartijen zelf met een voorstel zouden komen. Uiteindelijk hebben twee belangrijke partijen een akkoord gesloten — helaas waren dat niet alle betrokken partijen — en het vastgeprikt op inflatie plus 1%. Die inflatie plus 1% wil ik volgen. Ik hecht zeer aan een overeenkomst tussen belangrijke partijen op de woningmarkt, maar ik loop aan tegen de effecten op de huurmarkt die ik net noemde. Die effecten op de huurmarkt kan ik deels ondervangen door het blijven hanteren van een inkomenstoets. Opvallend genoeg was dat een teer punt toen het drie jaar geleden werd geïntroduceerd, maar wordt er nu, ook aan de kant van verhuurders en aan de kant van veel corporaties, gezegd dat het toch een goed punt is. De inkomenstoets is dus één.

Een ander instrument is het tegelijkertijd, onder strikte voorwaarden, introduceren van tijdelijke huurcontracten. Dat is een al langer lopende discussie. Voor mijn tijd hebben de ChristenUnie en het CDA samen een motie ingediend waarin werd verzocht om te kijken naar de mogelijkheden voor tijdelijke huurcontracten. Ik meen dat dit nog in de tijd was van mijn voorganger, mevrouw Spies. Op grond daarvan is uitgebreid overleg gevoerd met woningmarktpartijen. Inderdaad is bevestigd dat er in een aantal situaties behoefte is aan meer ruimte voor tijdelijke huurcontracten. Deze wet geeft daar ook invulling aan. Omdat er op die manier ook nieuw aanbod kan loskomen, zorgt het introduceren van tijdelijke huurcontracten in deze wet weer tot het verzachten van de nadelen, van de huursom zoals die nu wordt ingevoerd. Dat is voor het kabinet reden om te zeggen: als één pakket vinden we dit een verantwoorde wet voor de doorstroming op en de betaalbaarheid van de huurmarkt. Als je er een onderdeel uit zou trekken, valt het evenwicht uit het pakket. Dan is het voor het kabinet ook geen wet meer die de noodzakelijke impuls aan de woningmarkt geeft.

De heer **Ronnes** (CDA):
Ik heb even een opmerking. De minister zegt dat uit onderzoek is gebleken dat er voor een aantal groepen behoefte bestaat aan contracten voor bepaalde tijd. Is het dan niet logisch dat je die doelgroep benoemt in de wetgeving die je maakt in plaats van dat je daarop een generieke vrijstelling geeft?

Minister **Blok**:
Beide zaken gebeuren. Soms is het nuttig om specifieke doelgroepen te noemen. De wet van mevrouw Schouten die wij eerder hebben besproken, ging daarop in. Maar in het voorstel zitten bijvoorbeeld ook grote gezinnen. Daarnaast is er ook van de kant van de aanbieders, zowel van woningcorporaties als van commerciële aanbieders, de vraag gekomen om tijdelijke huurcontracten mogelijk te maken. Daarbij denken ze bijvoorbeeld aan mensen die na een scheiding of relatiebeëindiging heel snel woonruimte nodig hebben maar die ook bereid zijn om die weer te verlaten, aan mensen die vanwege het aanvaarden van een baan tijdelijk snel woonruimte nodig hebben en— dat is nu eigenlijk juridisch niet mogelijk — aan mensen die bijvoorbeeld uit een maatschappelijke opvang of detentie komen en van wie niet goed kan worden ingeschat of zelfstandig wonen niet leidt tot overlast voor de omwonenden. Er is dus een heel aantal gevallen te bedenken, overigens ook aan de aanbodkant. Woningcorporaties zullen niet zo snel genegen zijn om dat eenjaarscontract in te zetten, maar we weten van particuliere verhuurders dat er terughoudendheid is met het aanbieden van woningen. We hebben eerder met elkaar gediscussieerd over het vreemde verschijnsel dat er, bijvoorbeeld in Parkstad Limburg, particuliere woningen leegstaan. De eigenaar heeft dus een lege woning en geen inkomsten, maar hij zet kennelijk niet de stap om toch te gaan verhuren. Als je spreekt met particulieren, zeker met de kleine particulieren, hoor je ook dat ze het gewoon eng vinden. Ze hebben het beeld dat ze nooit meer van elkaar af kunnen komen. Het is dus niet zozeer een proeftijd voor de huurder. Ik deel absoluut de notie die eigenlijk iedereen uitsprak: een huurcontract voor onbepaalde tijd is de norm, dat is de standaardregel. Maar er zijn situaties waarin het voor een verhuurder van groot belang kan zijn om te weten dat men, zonder ingewikkelde manoeuvres, ook na een jaar of een kortere periode weer uit elkaar kan gaan. Zo kun je dus extra aanbod creëren. Dat sluit goed aan bij andere maatregelen in dit wetsvoorstel, waarvan je logisch kunt concluderen dat zij het aanbod wat verminderen.

Ik zal de vragen in een aantal hoofdstukken beantwoorden, zoals ik meestal doe. Allereerst zal ik ingaan op een aantal algemene vragen over de woningmarkt, dan op de manier waarop de huursom is ingevoerd. Daarna zal ik ingaan op de manier waarop de inkomensafhankelijke huurverhoging wordt ingevoerd, dan op de manier waarop de tijdelijke huurcontracten worden ingevoerd en dan nog op een aantal losse onderwerpen. Daarna zal ik de amendementen van een advies voorzien.

Allereerst een aantal algemene vragen. De heer Bashir vroeg waarom in de realiteit de doorstroming niet wordt bevorderd. Hij onderbouwde dat met een onjuiste berekening, waarbij hij procenten en procentpunten door elkaar haalt, vrees ik. Hij zei dat uit cijfers van de Belastingdienst die ik aan de Kamer heb doen toekomen, blijkt dat er maar 3% extra doorstroming zou zijn in de afgelopen drie jaar. Dat klopt niet. Bij het deel van de huurders dat scheef woont, ongeveer een kwart, laten de cijfers van de Belastingdienst een afname zien van 26% naar 23%; ik rond het even af. Dat is ook het enige deel van de huurders waarbij die doorstroming wordt gestimuleerd. Bij het deel van de huurders waarbij de doorstroming wordt gestimuleerd, is de afname niet 3% maar drie procentpunt, dus 10%. Nogmaals, we krijgen een uitgebreide evaluatie, maar op een woningmarkt die naar zijn aard nooit erg snel reageert, vind ik een afname van 10% in drie jaar eerlijk gezegd heel hoopgevend.

Dan vroeg de heer Bashir — en hij brengt dat altijd met veel bravoure — waarom de minister geen woningen bouwt. Ook de heer Bashir weet dat ik niet zelf die stenen op elkaar stapel, maar dat de woningcorporaties, particuliere investeerders of ontwikkelaars dat doen. Zij bouwen op het moment dat zij een locatie kunnen krijgen en als zij de kosten van dat bouwen kunnen terugverdienen. Daarom luistert het ook zo nauw dat we nog wel de mogelijkheid bieden om die investeringen terug te verdienen. Daarom zal ik straks het amendement ontraden om de huurverhoging te bevriezen tot de inflatie, want dat zou betekenen dat alle kosten die gemaakt worden bij het bouwen van woningen, met niet meer dan de inflatie kunnen stijgen. Dat betekent dat het loon van de bouwvakker met niet meer dan de inflatie kan stijgen, dat het loon van de medewerker van de woningcorporatie met niet meer dan de inflatie kan stijgen, dat het loon van de mensen in de baksteenfabrieken en de cementfabrieken niet met meer dan de inflatie kan stijgen, dat de grondprijzen niet met meer dan de inflatie kunnen stijgen. Zo zit de wereld niet in elkaar. Voor een groot deel zal de heer Bashir dat ook niet willen, want hij wil helemaal niet dat de lonen van al die mensen die ik noem, met niet meer dan de inflatie stijgen. Om te kunnen blijven bouwen — een ambitie die ik deel met de heer Bashir — moet je het wel financieel mogelijk maken dat investeringen worden terugverdiend.

De heer De Vries vroeg naar een openstaand punt; dat de Woonbond en Aedes beiden zeggen dat scheefwonen een probleem is en dat zij dat samen willen aanpakken. Toen ik deze wet aankondigde, heb ik gezegd dat ik het mijn verantwoordelijkheid vond om met een voorstel te komen voor het aanpakken van zowel duur als goedkoop scheefwonen, want dat is een groot probleem, maar dat ik natuurlijk zou bekijken of er een voorstel komt van beide partijen waar ik mee uit de voeten kan. Ik moet helaas constateren dat dit voorstel niet is gekomen, terwijl ik het probleem groot vind. Dat is de reden waarom ik al in de Woningwet met het passend toewijzen een concrete maatregel heb genomen tegen duur scheefwonen, om lage inkomens te beschermen tegen te hoge huren. Nu er geen ander voorstel is gekomen, heb ik voor het dure scheefwonen een eenvoudiger voortzetting voorgesteld van de inkomensafhankelijke huurverhoging die ook al in het woonakkoord stond. Dan ga ik in op de vragen die gesteld zijn over de invulling van de huursom. Ik begin met de heer Bashir, die vroeg of ik verwacht dat de huren ook verlaagd worden door de huursombenadering. Ik verwacht dat dit allereerst door passend toewijzen gebeurt. Dat is daarvoor de meest gerichte maatregel. De huursombenadering sluit het niet uit. Technisch is het mogelijk, want zij berekent een gemiddelde huur, maar nogmaals, het grootste effect verwacht ik van die andere maatregel.

De heer Bashir vroeg ook waarom ik de staffel uit het sociaal huurakkoord niet ook in de wet heb gezet. In dat akkoord staat namelijk dat bij huren onder de 80% maximaal redelijk er een huurverhoging mogelijk is van inflatie plus 2,5% en bij huren tussen de 80% en 100% maximaal redelijk plus 0%. Ik heb dat niet gedaan, omdat in het sociaal huurakkoord staat dat voor dat deel lokale maatwerkafspraken mogelijk zijn, mits die niet hoger zijn dan 2,5%. Voor die huren onder de 80% kan de verhoging lokaal op een ander percentage vastgesteld worden. Die 2,5% kan overigens niet op een hoger, maar wel op een lager percentage vastgesteld worden, wat de heer Bashir deugd zal doen. Als ik dat in de wet zou afgrendelen, is dat lokale maatwerk dat net was afgesproken, niet meer mogelijk.

De heer Bashir vroeg met enkele anderen waarom particuliere verhuurders buiten die huursombenadering van inflatie plus 1% blijven. Daar heb ik een aantal redenen voor. Bij het sluiten van het woonakkoord is de afspraak gemaakt dat er een huursombenadering komt met behoud van verdiencapaciteit. Het gemiddelde van die inkomensafhankelijke huurverhoging was inflatie plus 2,5%. Een lagere huursom tast dus de verdiencapaciteit aan en daarmee het investeringsvermogen van verhuurders. Het akkoord tussen Aedes en de Woonbond is een prima en vrijwillig gesloten akkoord, maar de particuliere verhuurders waren daar niet bij betrokken. Ik vind het in strijd met mijn eerdere toezegging om tegen hen te zeggen: hoewel u niet aan tafel zat, ga ik uw verdiencapaciteit beperken. Ik vind dat niet zuiver in de zin van het maken van afspraken. Bovendien leidt het ook hier tot het beperken van het investeringsvermogen.

Ik heb ook nog twee praktische redenen. Particuliere verhuurders zijn over het algemeen klein en dan is het niet goed mogelijk om een gemiddelde huursom te berekenen. Als je tien woningen hebt, komt er maar eens in de paar jaar eentje vrij. Een tweede reden is dat ik bij de toegelaten instellingen, de woningcorporaties, over een toezichts- en sanctie-instrumentarium beschik in de vorm van de Woonautoriteit die maatregelen kan nemen. Bij particuliere verhuurders heb ik dat niet. In totaal heb ik dus vier redenen om hiervoor te kiezen. Bij particuliere verhuurders vindt er in feite een vereenvoudiging plaats van de ruimte die de inkomensafhankelijke huurverhoging biedt. Dat is overigens geen fêteren, zoals de heer Ronnes zei, want het verdienvermogen blijft gemiddeld hetzelfde.

De heer **Albert de Vries** (PvdA):
Het valt me op dat de minister uitsluitend redeneert vanuit de portemonnee van de verhuurders en hij helemaal niet spreekt over de portemonnee van de huurders. Die huurders in de particuliere sector, dus ook in het gereguleerde deel daarvan, worden geconfronteerd met die 2,5%. Het lag volgens mij echt in de rede dat de minister nog eens was gaan praten met IVBN en Vastgoed Belang, om te bekijken of met name de huurders in het gereguleerde deel ontzien konden worden.

Minister **Blok**:
Het is niet zo dat het in totaliteit een huurverhoging is. Het is een gemiddelde. Voor sommigen zal het een verhoging zijn. Daarbij is het van belang dat degenen die recht hebben op huurtoeslag beschermd worden door die toeslag. Hogere inkomens zullen anders dan bij de inkomensafhankelijke huurverhoging een wat lagere huurverhoging hebben. Dus voor sommige mensen is het een vooruitgang en voor sommige andere mensen een achteruitgang.

Dan de vraag van de heer De Vries of ik wil praten met particuliere verhuurders. Ik ben natuurlijk altijd bereid om te gaan praten, maar, nogmaals, ik had wel de toezegging gedaan dat ik hun verdiencapaciteit niet zou aantasten en daar voel ik mij wel aan gehouden.

De heer **Albert de Vries** (PvdA):
Dat snap ik, maar dan blijft het toch nog steeds binnen het uitgangspunt van die 2,5% gemiddeld totaal, om te spreken over de mogelijkheid om voor bepaalde groepen binnen dat gereguleerde deel die kwetsbaar zijn tot een lagere huur te komen. Ik verzoek de minister nogmaals daarover toch nog eens in gesprek te gaan. Dat verandert op zich zijn wetsvoorstel niet, maar het verzacht wel de pijn voor die huurders met een kleine portemonnee.

Minister **Blok**:
Ik zal nooit weigeren een gesprek aan te gaan. Ik zit natuurlijk regelmatig met zowel de sociale verhuurders als de commerciële verhuurders om de tafel. Dus ik zal het gesprek daarover graag beginnen, maar ik begrijp het wel als mij dan voor de voeten wordt geworpen: maar je had ons wel een toezegging gedaan.

De heer **Van Vliet** (Van Vliet):
Het argument dat de minister noemde dat de meeste particuliere verhuurders klein zijn, vind ik niet echt doorslaggevend, want er zijn ook grote institutionele beleggers, maar dat even terzijde. Mijn zorg is dat bij een gemiddelde huurstijging van inflatie plus 2,5% de huren in de particuliere sector steeds verder af komen te liggen van de huren in de gereguleerde sector. Dat betekent dat je de doorstroming uiteindelijk niet bevordert.

Minister **Blok**:
Het gaat hier om de sociale huur, hè? Ik neem aan dat de heer Van Vliet met "doorstroming" doelt op de doorstroming vanuit de sociale huur naar de vrijesectorhuur. Voor vrijesectorhuur kennen we geen wettelijke beperking. En nogmaals, een lager percentage dan 2,5 betekent een beperking van de ruimte voor huurverhoging. Dat zou ik niet terecht vinden.

De heer **Van Vliet** (Van Vliet):
Als er helemaal geen beperking is, groeien de huren toch juist steeds verder weg van alles wat gereguleerd is in Nederland? Hoe gaan we dan de doorstroming bevorderen? Dat was eigenlijk mijn vraag.

Minister **Blok**:
Ook 2,5% is gereguleerd. Niet gereguleerd is dat deel van de huurmarkt, het deel boven de €710 in de maand, waarvoor geen wettelijke beperking geldt. Ook de vrije sector blijft gereguleerd, maar in plaats van een inkomensafhankelijke huurverhoging, die je ook op gemiddeld 2,5% zou kunnen zetten, is het een platte 2,5% geworden.

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie):
Het loont dus wel om niet aan tafel te gaan zitten. Dat blijkt maar weer. We hebben het hier over de gereguleerde sector, waarvoor ook huurtoeslag wordt betaald. Straks ontstaat de situatie dat de corporaties zich netjes inhouden en ervoor zorgen dat de totale huursom niet boven inflatie plus 1% komt. Dan teren ze in op hun eigen vermogen, maar houden ze de huurtoeslag ook nog redelijk in de hand. Aan de andere kant geven wij de commerciële verhuurders de ruimte om de huren nog meer te laten stijgen. Bovendien doen ze een groter beroep op de huurtoeslag en houden ze zelf meer vermogen over. Hoe rechtvaardigt de minister dat onderscheid tussen die twee groepen?

Minister **Blok**:
Dat is een onvermijdelijk gevolg van het opgeven van de inkomensafhankelijke huurverhoging. De inkomensafhankelijke huurverhoging stelde ons gericht in staat om de laagste inkomens het meest te ontzien. Dat is tegelijkertijd de groep die een beroep doet op de huurtoeslag. Door te besluiten tot een huursom met behoud van verdiencapaciteit — nogmaals, ik sta volledig achter die afspraak — lopen wij aan tegen het feit dat het beroep op de huurtoeslag toeneemt. Die maatregel is namelijk minder op lage inkomens gericht. Nogmaals, het feit dat de Woonbond en Aedes uit zichzelf gezegd hebben dat zij de verdiencapaciteit wel willen beperken, vormt voor mij een reden om te zeggen dat ik daar wel aan mee wil werken. Ik neem wel flankerende maatregelen met het oog op de doorstroming en het aanbod, maar wil hier wel aan meewerken. Dat ontslaat mij echter niet opeens van de afspraak dat er bij een huursom behoud van verdiencapaciteit blijft.

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie):
Het weerhield de minister er ook niet van om de verhuurderheffing voor de commerciële verhuurders in te voeren. Dat lijkt mij dus niet het allersterkste argument. Als de Kamer hier besluit dat wij dat gaan doen, gaan wij het gewoon doen. Daarom heb ik ook een amendement ingediend. Ik vind het heel oneerlijk dat juist degenen die hun verantwoordelijkheid nemen en zeggen dat ze zich zullen beheersen, de corporaties, het deksel op de neus krijgen terwijl degenen die van tafel zijn weggelopen, de commerciële verhuurders, hier goed mee wegkomen. Maar goed, ik heb hierover een amendement ingediend. Ik hoop dat het de steun van de Kamer krijgt.

Minister **Blok**:
Ik zal dat amendement straks bespreken, maar mevrouw Schouten verwijt mij nu in feite dat ik mijn afspraak nakom. De afspraak was namelijk dat er een huursom zou komen met behoud van verdiencapaciteit. Die kan ik toch niet eenzijdig schenden?

De heer **Bashir** (SP):
De minister kan hier wetsvoorstellen indienen en de Kamer kan besluiten om die al dan niet goed te keuren. De minister kan dus wel degelijk een voorstel indienen van die strekking.

Ik wil even terugkomen op de vraag van de heer Van Vliet. Volgens mij heeft hij wel een punt: als je de huren in de sociale sector matigt en tegelijkertijd de huren in de vrije sector vrijgeeft, gaan die twee in de loop van de tijd heel erg uit elkaar lopen. Dat kan althans gebeuren. Daarmee bevorder je de doorstroming niet. Ik begrijp niet waarom de minister dat niet inziet en waarom hij daar niets tegen wil doen.

Minister **Blok**:
Hier is sprake van twee ernstige spraakverwarringen. De eerste komt voort uit de formulering van de heer Bashir dat de huren worden vrijgegeven. Ze worden niet vrijgegeven. De sociale huur in de particuliere sector kent een maximale wettelijke huurstijging die straks 2,5% bedraagt. Dat is gewoon het gemiddelde van de +1,5+2+4 die nu mogelijk is op grond van de inkomensafhankelijke huurverhoging, niet meer, niet minder. Het is niet vrijgegeven.

Er is geen effect op de doorstroming. Wat we hier normaal gesproken onder "doorstroming" verstaan, is doorstroming uit de sociale huur van mensen met inmiddels een beter inkomen naar ofwel de vrije sectorhuur of naar een koopwoning. Voor de vrijesectorhuur verandert er niets aan de ruimte voor huurverhoging.

De heer **Bashir** (SP):
Doorstroming is doorstroming. We introduceren nu toch niet ineens een nieuwe definitie voor "doorstroming", waarbij ...

Minister **Blok**:
Volstrekt mee eens en daarom hanteer ik ook dezelfde definitie naar de vrije sector.

De heer **Bashir** (SP):
Dan is dat de definitie van de minister, maar niet van de SP-fractie. Als mensen doorstromen, stromen ze door. Zodra een gedeelte van de woningen wordt vrijgegeven, waarbij de minister over 2,5% spreekt, maar een ander gedeelte niet vrijkomt, leg je nieuwe belemmeringen op. Dat is natuurlijk niet te ontkennen. Als de vrije sector daarnaast de vrijheid behoudt om de huren wel te verhogen, worden nog eens extra belemmeringen opgeworpen.

Minister **Blok**:
Hier is echt sprake van een volstrekte spraakverwarring. De krapte zit in de markt voor sociale huurwoningen. Hoe groot die precies is, zullen we nog verder in kaart brengen, maar de krapte zit tot €710 en niet daarboven. Daar willen we meer aanbod, maar het deel waar de zorg zit van de heer Bashir is tot €710. Deze wet gaat alleen maar over dat deel als het gaat om de huurverhoging.

De **voorzitter**:
Ik stel voor dat u verder gaat, omdat u nog terugkomt op dit punt. Dan krijgt u de gelegenheid om daar nog iets over te zeggen.

Minister **Blok**:
Onder anderen de heer Van der Linde vroeg of elke woningverbetering nu onder de huursom valt. De wet is zo opgesteld dat een huurprijsverhoging door de woningverbetering bij een zittende huurder niet valt onder de beperking van de huursom. Dan mag die doorberekend worden zonder dat het consequenties heeft. Wanneer pas op het moment van mutatie de woningverbetering plaatsvindt, valt deze wel onder de huursombenadering. Volgens mij is dat ook de manier waarop het sociaal huurakkoord is opgeschreven. Dat zegt namelijk iets over wat wordt meegenomen bij woningverbetering en wat er gebeurt bij een mutatie.

De heer Van Vliet en anderen na hem vroegen of het logisch is dat de huurstijging die verdergaat dan tot de liberalisatiegrens ook meegenomen wordt in de huursomberekening. Het woonakkoord tussen Aedes en de Woonbond geeft aan dat ook liberalisatie valt onder de huursomberekening. Ik lees er niet in dat dit stuk er dan buiten valt. Ik heb in deze wet geprobeerd om deze afspraak netjes over te nemen.

Mevrouw Schouten vroeg hoe toezicht wordt gehouden op het correct toepassen van de huursom en op het correct toepassen van de extra ruimte van 4% als ook wordt afgesproken dat die ingezet worden voor extra investeringen. In beide gevallen kan uiteindelijk de Woonautoriteit daar toezicht op houden. Het lijkt me logisch dat eerst de huurdersvertegenwoordiging aan de bel trekt, maar uiteindelijk kan de Woonautoriteit optreden.

De heer De Vries vroeg of ik nog steeds van plan ben om met een onderzoek te komen of in de energieprestatievergoeding niet alleen de nul-op-de-meterwoningen, Stroomversnelling en soortgelijke projecten kunnen komen, maar ook labelstappen. Ik heb een paar weken geleden in een debat gezegd dat ik dat zorgvuldig zou onderzoeken. Ik kan niet hard garanderen dat dat lukt, want het is gewoon ingewikkeld om een energieprestatievergoeding te gaan berekenen op het moment dat de energierekening niet naar gemiddeld nul gaat. Mijn bereidheid om dat zorgvuldig te onderzoeken blijft echter staan. We moeten samen bekijken of het uiteindelijk werkbaar is.

De heer Ronnes vroeg — ook anderen gingen daarop in — of het niet logischer is om de huursombenadering in te laten gaan per 1 januari 2017. Ik weet dat ook woningcorporaties daar met het oog op de eenvoud om hebben gevraagd. Technisch kan dat. Het betekent echter wel dat dan de bescherming van de huurders die uitgaat van de huursombenadering ook pas een halfjaar later ingaat. Als je ook dat zou willen repareren, moet je per 1 juli een aanvullende maatregel nemen om die bescherming op dat moment in te laten gaan. De heer Ronnes heeft samen met de heer Van Vliet een amendement ingediend. Ik sta daar op zich positief tegenover. Het zou dan echter wel zuiver zijn als gecombineerd daarmee de huursom — dat zal dan het aangrijpingspunt zijn, want die staat ook al in de huidige wet — per 1 juli zodanig beperkt wordt — dan kom je op 0,4% of 0,5%, dat moet ik even precies uitrekenen — dat dit

jaar de huurders een huurverhoging zullen zien die eenzelfde effect zal hebben als in het geval de wet al van kracht zou zijn. Op die voorwaarde is het amendement van de heer Ronnes en Van Vliet mogelijk. Hiermee heb ik de vragen over de huursom beantwoord.

Ik ga over op de vragen over de inkomensafhankelijke huurverhoging. In reactie op de heer Bashir heb ik al gezegd dat de percentages van doorstroom bij de hogere inkomens anders gelezen moeten worden. Ik heb ook al tegen de heer Bashir gezegd waarom ik niet ben voor een huurverhoging die beperkt wordt tot de inflatie: dat beperkt de investeringscapaciteit zeer.

De heer Van der Linde vroeg, net als velen na hem, of het toch niet wenselijk zou zijn om in plaats van een driejaarlijkse inkomenstoets de jaarlijkse inkomenstoets te handhaven. Ik had de inkomenstoets ooit eens op vijf jaar geprikt. Daarna heb ik die naar aanleiding van een motie van de heer Van Vliet, ik meen ook met de heer Ronnes, al teruggebracht naar drie jaar. Ik heb nu een duidelijk signaal van Aedes. Die zegt: één keer per jaar is voor ons eigenlijk makkelijker dan eens in de drie jaar, dan stellen we het systeem daar gewoon op in. De heer Van Vliet heeft zelf nog een keer bij de staatssecretaris van Financiën geïnformeerd. Dat had ik inmiddels ook gedaan. Hij geeft hetzelfde signaal, namelijk dat het eigenlijk voor iedere grote administratie makkelijker is om een jaarlijkse routine te hebben dan een driejaarlijkse. De heer Ronnes wees er ook op dat dit het makkelijker maakt voor de huurder in het geval van frequente inkomenswijzigingen. Het amendement dat daarop is ingediend, is dus wat mij betreft goed uitvoerbaar.

De heer Van Vliet vroeg — de heer Koolmees ging daar eigenlijk ook op in — of een opslag van 4% op de inflatie voldoende krachtig is om doorstroming van mensen met hogere inkomens echt te bevorderen. De eerste cijfers van de Belastingdienst zijn hoopgevend. Nogmaals, we gaan dit uitgebreider evalueren. Ik kan niet uitsluiten dat we op grond van die evaluatie zeggen: we willen toch nog eens aanvullende maatregelen overwegen. Ik vind het wel logisch om dat op dat moment te doen. Het zal in de loop van komend jaar zijn.

De 4% die we nu hebben afgesproken komt uit het woonakkoord. Ik gaf al eerder aan dat ik zeer erkentelijk ben voor de partijen die het woonakkoord gesloten hebben. Ik was ook voornemens me daaraan te houden. Ik zou voor dit moment dus zeggen: laten we gewoon de evaluatie afwachten en dan nog eens kijken of er reden is tot aanpassen.

Mevrouw Schouten vroeg waarom de grens voor de huurverhoging voor hogere inkomens op een kleine €39.000 is gelegd, de grens die momenteel ook voor de toewijzing wordt gehanteerd. Zij en anderen vroegen of het nu voor de middeninkomens wel een logische grens is. De heer De Vries en de heer Van Vliet vroegen ook of de middeninkomens qua inkomen niet een kwetsbaarder groep zijn dan de ouderen, die in het huidige voorstel worden uitgezonderd. De Raad van State wees daar ook op. Na het advies van de Raad van State heb ik eerlijk gezegd getwijfeld of ik hem direct zou volgen. Op andere punten heb ik de Raad van State gevolgd. Het is mogelijk zonder grote effecten voor het verdienvermogen van de woningcorporaties de middeninkomens te ontlasten door de vrijstelling te verschuiven van 65-plussers naar middeninkomens. Dat zou ik kunnen doen door een grens te gaan hanteren voor huishoudens met kinderen.

De heer De Vries vroeg naar de cijfers van het Nibud. Het Nibud geeft aan dat je niet in zijn algemeenheid kunt zeggen dat mensen met een inkomen rond de €39.000 een probleem hebben met woonlasten, maar dat het probleem zich specifiek voordoet bij gezinnen met kinderen. Er zijn geen amendementen op dit gebied ingediend. Ik wilde, alles afwegende, met een nota van wijziging komen waarin ik die schuif uitvoer. Die zal vanavond uw kant op komen. De vrijstelling voor AOW-gerechtigden vervalt dan. Die wordt vervangen door een vrijstelling van huishoudens van vier of meer leden. In feite gaat het om middeninkomens met kinderen.

De heer De Vries vroeg hoe wij ervoor zorgen dat er voldoende middeldure huurwoningen beschikbaar zijn. In het debat naar aanleiding van de wet van mevrouw Schouten heb ik een pakket maatregelen genoemd die wij daarbij nemen. Omdat wij krap in de tijd zitten, verwijs ik kortheidshalve daarnaar.

De heer **Madlener** (PVV):
Ik moet het nog even op me laten inwerken dat de 65-plussers vanavond ineens de klos zijn, zoals gewoonlijk bij dit kabinet. Dat is dan ten gunste van gezinnen met twee kinderen, als ik het goed heb. Dat overvalt me. Ik vind het wel heel makkelijk dat er tussen deze twee inkomensgroepen geschoven wordt. Het gaat om koopkracht en inkomen dat beide groepen hard nodig hebben, of het nu 65-plussers zijn of mensen met kinderen. Vindt de minister het normaal om dat zomaar even te doen?

Minister **Blok**:
Ik doe dat niet zomaar. Ik gaf aan dat de Raad van State hierop heeft gewezen, dat ik op dat moment in dubio stond of ik dat advies zou volgen en dat ik de Kamer, hoop ik, goed heb gehoord. Dat beoordeelt de Kamer straks. In ieder geval is het mogelijk om op deze manier die schuif te doen zonder het verdienvermogen van verhuurders ernstig aan te tasten. Dat is dus niet zomaar. Dat is op grond van inmiddels twee duidelijke signalen: een van de Raad van State en een van een aantal collega's die vragen of ik de middeninkomens kan ontzien.

De heer **Madlener** (PVV):
Ik vind het werkelijk niet te geloven wat ik hier hoor, want juist de 65-plussers hebben de afgelopen jaren al zo veel ingeleverd onder dit kabinet, en nu worden ze weer gepakt! Natuurlijk gun ik de gezinnen meer koopkracht, maar niet ten koste van de ouderen. Als de minister iets wil doen aan de koopkracht van gezinnen, dan moet hij dat vooral doen, maar dat moet hij niet bij de ouderen weghalen, want dat kan echt niet meer.

Minister **Blok**:
De berekeningen van het Nibud en het advies van de Raad van State geven aan dat de grootste knelpunten over het algemeen niet bij AOW'ers zitten maar bij grotere huishoudens met in feite een lager middeninkomen. Nogmaals, dat

zijn twee sterke signalen, die voor mij reden zijn om nu te zeggen: ik stuur u een nota van wijziging waarin die schuif plaatsvindt.

De heer **Koolmees** (D66):
Ik heb een feitelijke vraag om het goed te begrijpen. Dit geldt dus voor ouderen boven de 65 jaar met een inkomen boven de €39.000 en voor gezinnen met minimaal twee kinderen tussen de grens van mevrouw Schouten, €33.000, en €43.000? Of is het weer een andere inkomenscategorie?

Minister **Blok**:
De vrijstelling voor de ouderen vervalt dan. Mijnheer Barry krijgt dan dezelfde huurverhoging als de twee buren. Hij heeft het aantal kinderen van de buren niet genoemd, maar als een van de buren een huishouden heeft van vier of meer personen, dus een doorsneegezin of een wat groter gezin, dan zal daarvoor het maximum 2,5% zijn in plaats van 4%.

Ik wil beginnen aan de vragen over de tijdelijke huurcontracten. Ik begin weer bij de heer Bashir. Hij vroeg of ik geen effecten op de leefbaarheid verwacht door tijdelijke contracten en of ik dus geen maximumpercentage per verhuurder zou moeten stellen. Het huurcontract voor onbepaalde tijd blijft wat mij betreft de norm. Ik zal zo overigens ook ingaan op het amendement-Albert de Vries over de positie van woningcorporaties. Ik verwacht überhaupt niet dat verhuurders opeens gaan overstappen op heel veel tijdelijke huurcontracten, want voor een verhuurder is het vooral van belang dat de woning verhuurd blijft. Het steeds weer moeten wisselen van huurder betekent over het algemeen ten minste één maand geen huur. Dat is een verhuisperiode, waarin vaak ook het nodige schilder- en herstelwerk plaatsvindt. Dus daar verwacht ik geen massaal gebruik van. Die combinatie leidt ertoe dat ik ook geen effecten op de leefbaarheid verwacht.

De heer Bashir vroeg welke garanties een huurder heeft op een andere woning als zijn tijdelijke contract afloopt. Het is natuurlijk niet zo dat iedere huurder die een tijdelijk contract sluit, die garantie wil. Dit blijkt ook duidelijk uit het onderzoek dat we daarnaar hebben gedaan. Er is een hele groep mensen die op zoek zijn naar tijdelijke woonruimte. Het zijn mensen die vanwege werk of opleiding ergens tijdelijk willen wonen of na een scheiding snel onderdak willen. Voor een deel van de mensen zal die behoefte niet bestaan. Voor de mensen die die mogelijkheid wel nodig hebben, heeft mevrouw Schouten een amendement ingediend waarin wordt gevraagd om de inschrijfduur te laten doorlopen tijdens zo'n tijdelijk huurcontract. Dit is parallel aan haar eigen initiatiefwet. Ik sta sympathiek tegenover dat amendement. Ook op die manier zou de resterende zorg op dit gebied aangepakt kunnen worden.

De heer Bashir en anderen vroegen hoe kan worden voorkomen dat na een tijdelijk huurcontract direct een nieuwe huurprijs wordt afgesproken. Aanvankelijk stond dat niet in de wet omdat het mijn inschatting was dat het niet erg logisch is om als verhuurder eerst een relatief lage huurprijs te vragen en die na een jaar te verhogen. Normaal gesproken zul je meteen de juiste huurprijs willen vragen. Nu ik deze zorg hoorde, van de heer Bashir tot en met mevrouw Schouten, heb ik in een nota van wijziging helder gemaakt dat het moment van overgang van een tijdelijk huurcontract naar een huurcontract voor onbepaalde tijd, expliciet niet gebruikt kan worden voor het aanpassen van de huur, anders dan met het wettelijk toegestane huurpercentage. Als het goed is, is deze nota al bij de Kamer.

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie):
Ik waardeer het echt dat de minister ons probeert tegemoet te komen in nota's van wijziging, maar het wordt een hypothetische discussie als wij die hier nog niet hebben. Ik vind het ingewikkeld worden, want ik heb ook op dat punt amendementen ingediend. Welke oplossing is hiervoor mogelijk, voorzitter?

Minister **Blok**:
Mijn voorstel is dat ik eerst de vragen beantwoord. Ik zal ook de amendementen een voor een bespreken. De Kamer is begonnen met een ordedebat. De Kamer gaat zelf over de orde. Ik gaf aan dat de tijdsdruk is gelegen in het feit dat de huurmatiging op tijd van kracht moet zijn. Het is niet in strijd hiermee om later deze week de tweede termijn te plannen. Het zou wel jammer zijn als de stemming niet komende dinsdag zou kunnen plaatsvinden. Enige ervaring met de Eerste Kamer heeft geleerd dat anders de Eerste Kamerleden boos gaan kijken, omdat zij te weinig tijd krijgen. De Kamer krijgt beide nota's van wijziging overigens vanavond.

De **voorzitter**:
Hoe laat zal dat zijn, vanavond?

Minister **Blok**:
Ik hoor dat ze er al zijn en dat hoopte ik ook. Ik begrijp dat mevrouw Schouten zegt dat ze ze nog wil kunnen lezen.

De **voorzitter**:
Ze wil tijd hebben.

Minister **Blok**:
De week is nog jong en ik zou het waarderen als er dinsdag gestemd kan worden.

De **voorzitter**:
Hoever bent u met de beantwoording?

Minister **Blok**:
Ik denk dat ik daarmee in een halfuur klaar moet kunnen zijn. Dat is een beetje afhankelijk van de vragen die nog gesteld gaan worden.

De heer Bashir vroeg of ik bereid ben om de opzegtermijn voor de huurder in te korten. De heer De Vries heeft hierover een amendement ingediend, waarin staat dat de huurder niet kan worden gebonden aan de vaste termijn, of dit nu om een contract voor één jaar of voor vijf jaar gaat, en tussentijds moet kunnen opzeggen. Ik heb ook hier sympathie voor — ik hoop niet dat ik mevrouw Schouten daarmee verder in verwarring breng — want ik begrijp dat op dit

punt het belang voor de huurder groter is. Ik hoop dat ik op dat punt de heer Bashir tegemoet kom.

De heer Bashir vroeg, net als iedereen na hem, of het vaste huurcontract de norm blijft. Ja, dat blijft wel degelijk de norm. De mogelijkheden voor tijdelijke huurcontracten die worden geïntroduceerd zijn zeer streng geclausuleerd. Het enige contract dat niet op een specifieke doelgroep gericht is, is het jaarcontract. Daarover wordt expliciet gezegd: maximaal één jaar en maar één keer.

De heer Van Vliet vroeg of ik de effecten van deze wet niet alleen bij de evaluatie na vijf jaar wil monitoren, maar ook in de Staat van de Woningmarkt, die jaarlijks verschijnt. Ik ben graag bereid om met de beschikbare gegevens jaarlijks daarop in te gaan in de Staat van de Woningmarkt. Bij de evaluatie ga je natuurlijk een slag dieper en probeer je allerlei bijeffecten en tweede-orde-effecten te doorgronden, maar de Staat van de Woningmarkt en de Staat van de Volkshuisvesting verschijnen ook om een jaarlijkse tussenstand te geven.

De heer De Vries vroeg of ik zorgvuldig wil bijhouden of de tijdelijke contracten niet te pas en te onpas worden gebruikt. Ik gaf al aan dat onbepaalde tijd de norm blijft. Ik zal bijhouden of er geen wildgroei ontstaat. Nogmaals, ik verwacht dat niet, maar daarom ben ik des te meer bereid om daarover openheid te geven.

Mevrouw Schouten vroeg waarom mensen met een psychiatrische achtergrond genoemd worden als een van de doelgroepen voor tijdelijke contracten. De reden daarvoor is dat dit uit de rondvraag is gekomen naar aanleiding van de motie uit 2011 waarin de regering werd verzocht om te inventariseren waar de maatschappelijke behoefte leeft voor tijdelijke contracten. Mensen uit de maatschappelijke opvang of met een ggz-achtergrond willen zelf vaak graag de stap naar zelfstandige woonruimte zetten. De samenleving vindt dat ook van belang. Dat is wel een stap. Dat kan bijvoorbeeld betekenen dat er tijdelijk extra begeleiding is, maar ook dat omwonenden zich zorgen maken. Woonoverlast is ontzettend ingrijpend voor buren, bovenburen, mensen uit de buurt. Het kan mensen over de drempel helpen wanneer je kunt zeggen: we doen een contract voor een jaar en bekijken of het goed loopt; mocht het echt niet goed lopen, dan kunnen we weer uit elkaar. Dat kan voor zo'n buurt echt gemoedsrust geven. Daarmee kun je mensen met een psychiatrische achtergrond die nu soms niet zo'n woning zouden krijgen, alsnog die kans bieden.

Mevrouw Schouten vroeg of een contract voor bepaalde tijd in strijd zou zijn met internationale verdragen, met name met artikel 11 van het Internationaal Verdrag inzake economische, sociale en culturele rechten. Naar onze overtuiging is het niet in strijd daarmee. We hebben er zelf een oordeel over gevormd. Over het algemeen kijkt de Raad van State ook zeer kritisch naar eventuele strijdigheid met internationale verdragen, maar ik wil mij niet achter de raad verschuilen. Mijn eigen oordeel is dat het niet daarmee in strijd is.

De heer De Vries vroeg hoe we ervoor kunnen zorgen dat het te ruime gebruik van "dringend eigen gebruik" wordt teruggedrongen door de mogelijkheden die deze wet biedt. Door deze mogelijkheid te bieden, is er voor verhuurders natuurlijk al veel minder reden om gebruik te maken van de zeer beperkte mogelijkheden die de wet tot dit moment biedt. Ik gaf al aan dat ik de wet wil monitoren en daarbij ook echt wil bekijken of er geen sprake is van een wildgroei. Dat komt natuurlijk boven op de mogelijkheid die een individuele huurder altijd heeft om zijn recht bij de rechter te halen, maar dat ontslaat mij niet van de toezeggingen die ik zojuist heb gedaan.

De heer De Vries vroeg hoe we ervoor zorgen dat een huurder weet dat hij ook een tijdelijk huurcontract kan omzetten in een huurcontract voor onbepaalde tijd. Natuurlijk zullen wij de normale informatieverstrekking over deze wetswijziging doen zoals wij dat ook anders doen, zowel via betrokken organisaties als via onze eigen website. Het hanteren van een opzegtermijn, waarnaar ook mevrouw Schouten vroeg, lijkt mij niet verstandig bij een contract voor bepaalde tijd. Wanneer je namelijk een contract aangaat voor een jaar of korter — de ruimte die de wet nu biedt — is het wel van belang dat beide partijen zich realiseren: wij maken nu deze afspraak. Natuurlijk kan een huurder, als hij toch verlenging wil, bijvoorbeeld drie maanden voor het einde van het huurcontract heel goed vragen: kunnen we het eens worden over verlenging? Ik heb zojuist toegezegd dat ik middels een nota van wijziging waarborg dat er dan geen huursprongen zullen plaatsvinden, maar het zou verwarrend zijn om dan ook nog een opzegtermijn in de wet te introduceren. Dan is immers niet meer helder of het nou echt voor bepaalde tijd was of niet. Nogmaals, ik vind wel dat dit voor beide partijen helder moet zijn.

De heer **Albert de Vries** (PvdA):
Ik vroeg niet om een opzegtermijn; ik vroeg of de huurder tijdig kenbaar gemaakt kan worden of de verhuurder instemt met verlenging. Dat is net iets anders, maar dat is wel belangrijk voor de huurder.

Minister **Blok**:
Ja, maar dan is het wel logisch dat de vraag van de huurder komt. Die tijdigheid zal dus ook door een tijdige vraag van de huurder ingevuld moeten worden en dat is natuurlijk heel goed mogelijk. Hiermee hoop ik de specifieke vragen over het tijdelijke huurcontract beantwoord te hebben. Nu kom ik, voordat ik aan de amendementen toekom, bij het laatste hoofdstukje over een aantal andere onderwerpen.

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie):
Mijn vraag ging er ook niet over of er een opzeggingsbriefje wordt gestuurd, maar over hoe het van rechtswege laten vervallen van het contract zich verhoudt tot de huurbescherming.

Minister **Blok**:
Als je nog een extra actie nodig zou maken voor het beëindigen van een contract voor bepaalde tijd — het wetsvoorstel gaat daarbij uit van maximaal een jaar; dat kan dus ook zes maanden zijn — creëer je als wetgever eigenlijk twijfel over het contract voor bepaalde tijd. Nogmaals: dat contract moet wat mij betreft niet de standaard zijn. Beide partijen moeten zich ook goed realiseren dat het contract voor een bepaalde tijd geldt. Dat betekent dat het contract na die zes maanden of maximaal twaalf maanden afloopt als er geen actie wordt ondernomen. Als je daar toch nog een actie aan toevoegt, kun je verrassing en boze

gezichten krijgen. De een zegt dan: we hadden het toch voor een bepaalde tijd afgesproken? En de ander zegt dan: ja, maar je hebt me niets laten weten. Dat creëert onhelderheid.

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie):
Ik zou bijna denken dat het omgekeerde het geval is. We hebben in Nederland een vrij goed doordacht stelsel van huurbescherming. Gelet op de opmerkingen in dit debat, hechten alle Kamerfracties daaraan. Als je van rechtswege een contract laat vervallen, kun je als huurder wel naar de rechter gaan, maar die zal dan zeggen dat de klacht niet ontvankelijk is, omdat het contract van rechtswege is komen te vervallen. Juist die extra waarborg zouden we toch moeten willen inbouwen als je enerzijds wat flexibiliteit wilt inbouwen en anderzijds de huurbescherming overeind wilt houden? Dan is het niet van rechtswege laten vervallen toch een goede oplossing?

Minister **Blok**:
In het door mevrouw Schouten genoemde voorbeeld zal een gang naar de rechter niet uitmaken. De gang naar de rechter zal dan immers gemaakt worden wanneer de brief met de aanzegging komt. Dan zal de rechter nog steeds zeggen: u had met elkaar een huurcontract voor bepaalde tijd afgesproken en de aanzegging bevestigt alleen maar wat u al had afgesproken.

De heer Bashir vroeg hoe ik voorkom dat koopwoningen te lang leeg blijven staan, terwijl er op een aantal plaatsen toch een vraag naar huurwoningen is. Hiervoor is de Leegstandswet al een keer gewijzigd. Daardoor werd het mogelijk om te koop staande koopwoningen tijdelijk, vijf jaar, te verhuren. Daarnaast heb ik al aangegeven dat ik ook voor woningen die niet of niet meer te koop staan, juist door het introduceren van de mogelijkheid van tijdelijke contracten een zetje wil geven aan particulieren die het nog steeds griezelig vinden om hun huis te verhuren.

De heer Bashir voegde daar, ongetwijfeld ook naar aanleiding van de vraag vanuit Limburg, aan toe dat dit specifiek voor statushouders interessant kan zijn. Hij wees erop dat er dan ook geen verhuurderheffing betaald hoeft te worden. We hebben later deze week een VAO-debat daarover, maar ik heb er in het algemeen overleg al op gewezen dat er helemaal geen verhuurderheffing betaald hoeft te worden als een particulier de verhuurder is. Die heffing gaat immers pas in vanaf tien sociale huurwoningen. Het probleem voor die particulier is dus al opgelost.

De heer Bashir vroeg of ik door het introduceren van deze wet de mogelijkheid van antikraakovereenkomsten, de gebruiksovereenkomsten, wettelijk wil verbieden. Ik verwacht wel dat het minder noodzakelijk zal zijn om daarvan gebruik te maken, maar verbieden vind ik niet logisch. Antikraakcontracten worden immers heel vaak ingezet bij niet-woningen. Ik ben een keer op verzoek van de SP op werkbezoek gegaan met de Bond Precaire Woonvormen. Ik had de mensen van de SP gevraagd om mij te laten zien waar naar hun smaak de knelpunten zitten. Dat was een prima werkbezoek. De eerste plek die ik bezocht, was een leegstaande voetbalkantine in Rotterdam, waar een kunstenaar zijn atelier had, maar ook regelmatig overnachtte. Dat is een voorbeeld waarvan ik denk: gelukkig dat een dergelijk gebouw niet leeg staat en gelukkig dat de kunstenaar een atelier heeft waar hij ook kan verblijven. Ik zou dat zeker niet onmogelijk willen maken, maar ik verwacht wel dat er minder gebruik van gemaakt hoeft te worden.

De **voorzitter**:
De heer Bashir. Kort graag.

De heer **Bashir** (SP):
Nu de minister zo veel nieuwe tijdelijke vormen van huurcontracten introduceert, is het toch logisch om ook deze antikraakcontracten om te zetten in een van die nieuwe vormen? Wij hebben die antikraakcontracten volgens mij helemaal niet meer nodig, want wij kunnen overgaan op tijdelijke huurcontracten, waarin bijvoorbeeld een periode van een jaar wordt afgesproken. De minister kan zelfs een nieuw regime introduceren. In de nieuwe situatie hebben de betrokken mensen eigenlijk helemaal geen rechten. Ik kan mij niet voorstellen dat de minister deze situatie wenselijk vindt.

Minister **Blok**:
Het voorbeeld dat ik zojuist noemde — het is jammer dat de heer Bashir daar niet op ingaat, want het is uit het leven gegrepen — kan ik niet oplossen via deze wet. Ik vind het maatschappelijk wenselijk dat die voetbalkantine, of een bedrijfsgebouw, op die manier een goede bestemming krijgt. Ik kan wel de noodzaak verminderen om de vorm van een gebruikscontract te kiezen, maar ik vind het maatschappelijk schadelijk om gebruikscontracten helemaal te verbieden.

De **voorzitter**:
Tot slot de heer Bashir.

De heer **Bashir** (SP):
De minister gebruikt nu het woordje "verbieden", maar ik heb het over het omzetten van dergelijke contracten in contracten op basis waarvan ook de huurder bepaalde rechten heeft. Wij hebben zo meteen mensen die gebruikmaken van een antikraakcontract waarbij zij helemaal geen rechten hebben. Zij kunnen elk moment uit huis gezet worden en zij hebben amper rechten. De minister introduceert nu veel nieuwe vormen. Ik vind het vreemd dat hij niet meteen ook deze groep meeneemt.

Minister **Blok**:
Nu ontstaat de mogelijkheid om een dergelijke omzetting te doen. De huurder die nu een gebruiksovereenkomst heeft, kan naar de verhuurder stappen en zeggen: het is nu mogelijk om een contract te sluiten voor een halfjaar of een jaar, kunnen wij dat doen? In het geval van de voornoemde voetbalkantine of een bedrijfsgebouw ligt dat niet erg voor de hand, want er zal geprobeerd worden om die gebouwen weer snel te verhuren. Ik zou het jammer vinden als door het volgen van het voorstel van de heer Bashir die verhuur überhaupt niet meer mogelijk is en die voetbalkantine of dat bedrijfsgebouw dus helemaal leeg blijft staan.

De **voorzitter**:
Gaat u verder.

Minister **Blok**:
Vandaar dat ik het voorstel van de heer Bashir niet volg.

De heer Bashir en ook de heer De Vries vroegen ...

De **voorzitter**:
Op hetzelfde onderwerp is er een korte interruptie van de heer De Vries.

De heer **Albert de Vries** (PvdA):
Het debat gaat nu een beetje over de randen van "naar aard van korte duur", maar de kern van het probleem is dat mensen nu rechteloos zijn, terwijl dat zou kunnen worden ondervangen door vaker gebruik te maken van tijdelijke huurcontracten. Ik denk dan aan mensen die voor hun werk tijdelijk ergens moeten wonen, of buitenlandse studenten, of anderen; er zijn voorbeelden zat. Zou de Kamer niet kunnen uitspreken, opdat de jurisprudentie straks die kant op gaat, dat als het logisch is om een tijdelijk huurcontract te gebruiken, er dan geen gebruik gemaakt zal worden van het "naar aard van korte duur"-contract?

Minister **Blok**:
Volgens mij zal ook een rechter dat zo interpreteren. Dat is echter iets anders dan het overgaan tot een verbod.

De heer **Albert de Vries** (PvdA):
Dat vraag ik ook niet. Het is echter wel verstandig dat wij heel duidelijk uitspreken dat wij het in voorkomende gevallen logisch vinden dat er iets meer rechtsbescherming is voor dit soort categorieën van tijdelijk gebruik. Daar zitten natuurlijk randen aan. Ik snap dat wij die niet allemaal kunnen benoemen en in de wet kunnen vastleggen, maar ik vind dat wij wel moeten uitspreken dat de bedoeling is dat de rechtsbescherming verstevigd wordt.

Minister **Blok**:
Ik volg de redenering van de heer De Vries. Het is absoluut mijn ambitie om, in de gevallen waarin wij deze contracten kunnen inzetten en wij dus de oude vorm niet meer nodig hebben, dit ook te doen. Anders zou ik hier nu ook niet staan. Maar ik ben het ook met de heer De Vries eens dat je het niet helemaal dicht moet schroeien, of het nu gaat om de voetbalkantine of het klassieke voorbeeld van de vakantiewoning, naar zijn aard van korte duur.

Zowel de heer Bashir als de heer De Vries ...

De heer **Madlener** (PVV):
Voorzitter, ...

De **voorzitter**:
Ik wil de minister ook de gelegenheid geven om de andere vragen te beantwoorden.

De heer **Madlener** (PVV):
Ik heb een vraag op het punt van het huurcontract voor één jaar maximaal. Ik ken nogal wat gevallen waarin mensen dat best zouden willen. Je wilt tijdelijk een huis huren omdat je een huis aan het bouwen bent of omdat je ergens tijdelijk werkt. Verhuurders zullen dat ook graag willen. Die hebben immers een huis leeg staan dat ze tijdelijk kunnen verhuren. Maar een jaar is wel kort, en als mensen na een jaar nog willen verlengen met een jaar, is dat volgens mij niet mogelijk.

Minister **Blok**:
Allereerst ben ik blij dat de heer Madlener positief is over dit onderdeel van de wet. De heer Van der Linde heeft een amendement ingediend dat aansluit bij de opmerking van de heer Madlener. Van dat amendement wilde ik zo meteen gaan zeggen dat ik er positief tegenover sta. Het houdt volgens mij nog steeds in dat het verlengen één keer kan. Dat past ook in de geest van de wet. Je kunt dus, in het voorbeeld van de heer Van der Linde, niet vier keer zes maanden doen. Het is één keer, maar dan maximaal twee jaar.

De **voorzitter**:
Weet u welk nummer dat amendement heeft?

Minister **Blok**:
Ik zal zo meteen alle amendementen aflopen, maar ik noem het even omdat het beantwoordt aan de zorg van de heer Madlener.

De **voorzitter**:
Oké. Het is overigens het amendement op stuk nr. 24.

De heer **Madlener** (PVV):
Eén jaar met maximaal één jaar verlengen, lijkt mij veiliger. Dan zullen mensen zich wat meer realiseren: het is nog één jaar en dan houdt het op. Want het is heel wat om al na één periode op straat te staan. Maar goed, twee jaar is al beter dan één jaar.

De **voorzitter**:
Gaat u verder.

Minister **Blok**:
Zowel de heer Bashir als de heer De Vries vroeg waarom in deze doorstroomwet wel maatregelen tegen goedkoop scheefwonen zijn opgenomen en niet tegen duur scheefwonen. Dat is omdat duur scheefwonen al via passend toewijzen wordt aangepakt. Ik kijk even naar de balans tussen de kritiek van de Woonbond aan de ene kant en Aedes aan de andere kant. Zij zijn het helaas niet eens geworden over de aanpak van scheefwonen. Aedes is het niet eens met mijn aanpak van te duur scheefwonen, dus de huursombenadering, terwijl de Woonbond het helaas niet eens is met mijn aanpak van goedkoop scheefwonen, de inkomensafhankelijke huurverhoging. Ik vind echter dat ik, omdat dit probleem van beide vormen van scheefwonen zo dringend is,

dit voorstel toch als minister aan de Kamer moet voorleggen.

De heer Koolmees vroeg of dit wetsvoorstel, met name door het aspect van de huursom, nog voldoende ruimte laat om te investeren. Het gevolg voor het investeringsvermogen heb ik met de Kamer gedeeld. Natuurlijk leidt het tot enige beperking. Dat is ook de reden waarom ik begon met aan te geven dat ik een pakket van maatregelen neem naast die huursom. In het laatste Sectorbeeld is de huursom zelf niet doorgerekend, maar wel alle eerdere wetgeving op basis van het woonakkoord, ook het passend toewijzen. Verder is conservatief, inflatievolgend doorgerekend. Dus met een Sectorbeeld dat toch echt laat zien dat er een goede investeringsruimte overblijft, ben ik niet bezorgd dat dit niet meer het geval zou zijn.

Dan wil ik nu ingaan op de amendementen.

De **voorzitter**:
Voordat u daarop ingaat, wil ik toch terugkomen op het ordevoorstel dat aan het begin van de eerste termijn is gedaan door de heer Van Vliet, en op de opmerking van mevrouw Schouten over de nota's van wijziging. Dat zijn er een stuk of twee. Ik wil bekijken of het mogelijk is dat toch schriftelijk wordt gereageerd op de amendementen en dat wij later deze week een tweede termijn houden. Dan hebben de Kamerleden de tijd gehad om de reacties te lezen en de nota's van wijziging te bestuderen.

De heer **Koolmees** (D66):
Ik ben op zich voorstander van die benadering, maar ik zou wel graag nu een mondelinge reactie krijgen op de amendementen. Dat scheelt een hoop werk omdat de ambtenaren van de minister het dan niet meer allemaal hoeven op te schrijven. Dat gaat ook een stuk sneller én we kunnen het meewegen in onze overwegingen in de fractie.

De heer **Ronnes** (CDA):
Daar geeft het CDA ook de voorkeur aan.

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie):
Wat er nu al ligt, kan wat mij betreft mondeling worden becommentarieerd. Er komen echter ook nog verschillende dingen aan, en die zullen nog wel van commentaar voorzien moeten worden.

De heer **Madlener** (PVV):
Ik vind het voorstel van de voorzitter om het schriftelijk te doen juist heel goed. Dan kunnen we de tweede termijn later deze week houden.

De **voorzitter**:
Het hangt er ook van af of de reactie van de minister op de amendementen lang of kort duurt. Dat kan ik niet inschatten.

De heer **Albert de Vries** (PvdA):
De minister kan het meestal vrij kort houden, dus ik zou het op prijs stellen dat we die reactie nu krijgen. Dan kan ik meegaan met uw voorstel, voorzitter.

De heer **Van der Linde** (VVD):
Akkoord.

De **voorzitter**:
Dan stel ik voor dat de minister kort reageert op de ingediende amendementen.

Minister **Blok**:
Dat zal ik doen, voorzitter.

Ik begin met het amendement op stuk nr. 9 van mevrouw Schouten. Dat amendement stelt voor dat de inschrijfduur wordt behouden, ook bij huurovereenkomsten voor korte tijd. Ik vind dit een sympathiek amendement, dus het oordeel erover laat ik graag aan de Kamer.

Het amendement op stuk nr. 11 van de heer Ronnes stelt voor om het deel van de huurprijsverhoging dat boven de liberalisatiegrens uit gaat, niet mee te nemen in de huursombenadering. Dit amendement moet ik ontraden, omdat een juiste interpretatie van de afspraak dat ook liberalisatie onder de huursominhoud valt, inhoudt dat de hele sprong eronder valt. Zodra een woning geliberaliseerd is, valt zij er overigens niet meer onder; even voor de goede orde. Het is eenmalig in dit geval.

De heer Ronnes vraagt in zijn amendement op stuk nr. 12 om woningverbetering op het moment van mutatie buiten de huursom te laten vallen. Die valt al buiten de huursom als het tussentijds plaatsvindt. In de uitvoering is dat niet makkelijk. Het is namelijk niet goed mogelijk om bij een huurverhoging op het moment van mutatie heel scherp te zien welk deel precies het gevolg is van optrek in verband met de marktomstandigheden en welk deel het gevolg is van een al eerder gedane verbouwing, want daar hebben we het dan over. De heer De Vries gaf terecht aan dat dit voor echte nul-op-de-meterrenovaties niet nodig is, omdat daarbij gebruikgemaakt kan worden — als de Eerste Kamer die wet ook goedkeurt — van de wet op de energieprestatievergoeding. Ik ben bereid dit amendement aan het oordeel van de Kamer over te laten. De Kamer moet zich echter wel realiseren dat de precieze afbakening van welk deel van de huurverhoging het gevolg is van woningverbetering en welk deel het gevolg is van het optrekken naar marktconformiteit, niet heel goed te knippen is.

De heer Bashir vraagt in zijn amendement op stuk nr. 13 de inkomensgrens voor de inkomenstoets te verhogen tot €65.000. Dat vind ik echt buiten alle proporties. Daarmee wordt eigenlijk gezegd dat er zelfs bij een inkomen van bijna twee keer modaal recht zou bestaan op een sociale huurwoning met beperkte huurverhoging. Zo houden we zeker weten nog heel lang grote tekorten aan sociale huurwoningen.

De heer **Bashir** (SP):
Dit amendement stelt voor om mensen die twee keer €20.000 verdienen vrij te stellen. In de Kamer is ook voorgesteld om de inkomensgrens naar boven te verschuiven, zodat meer mensen minder huurverhoging krijgen. Is de minister het helemaal oneens met deze oproep vanuit de Kamer?

Minister **Blok**:
De heer Bashir heeft het over twee keer €20.000. In het amendement lees ik over de verhoging van de inkomensgrens tot €65.000. Dat is bijna twee keer modaal en niet twee keer €20.000.

De heer **Bashir** (SP):
De minister wil mensen met inkomens van twee keer €20.000 ook gigantische huurverhogingen geven. Dit amendement stelt die mensen daarvan vrij. Als de minister zegt dat hij wel bereid is om de grens naar boven te verschuiven, dus naar €50.000, dan komt hij ons in ieder geval tegemoet. De SP wil een inkomensgrens van €65.000; daarboven ben je volgens de SP iemand die veel verdient en dus ook wat kan bijdragen, maar daaronder moet er geen huurverhoging zijn.

Minister **Blok**:
Ik blijf het ontraden. Ik ben het fundamenteel oneens met de stelling dat mensen met een inkomen van bijna twee keer modaal überhaupt in een sociale huurwoning zouden moeten wonen en ook nog een gematigde huurverhoging zouden moeten krijgen.

De **voorzitter**:
Dat is een verschil van mening.

De heer **Bashir** (SP):
Ik vind het erg vervelend dat de minister geen antwoord geeft op mijn vraag. Ik heb het niet over mijn amendement, maar over de vraag die ook vanuit de Kamer is gesteld; namelijk om de inkomensgrens te verhogen.

De **voorzitter**:
Mijnheer Bashir, we hebben het over amendementen en er is gewoon een verschil van opvatting.

Minister **Blok**:
In zijn amendement op stuk nr. 14 stelt de heer Bashir dat de totale gemiddelde huurstijging gesteld moet worden op slechts de inflatie. Ik ben daar in het debat uitgebreid op ingegaan. Ik ontraad het amendement.

In zijn amendement op stuk nr. 15 stelt de heer Bashir dat er geen uitzondering moet zijn voor de inkomensafhankelijke huur, dus inflatie plus 4% voor hogere inkomens bij berekening van de huursom. Dat betekent dat de daarmee gecreëerde investeringsruimte niet meer beschikbaar komt. Het leidt dus gewoon weer tot minder woningen en dat is in strijd met de andere wens van de heer Bashir. Ik ontraad dus ook dit amendement.

Mevrouw Schouten vraagt in haar amendement op stuk nr. 17 om de opzeggingsgrond van het huurcontract voor grote gezinnen geheel te schrappen. De wens om specifiek voor woningen voor grote gezinnen een opzeggingsgrond te creëren, komt uit de maatschappelijke consultatie. Er is maar een beperkt aantal sociale huurwoningen beschikbaar voor echt grote gezinnen. Ik deel de analyse dat het bij een beperkt aanbod redelijk is om, als de noodzaak vervalt, aan de gezinnen te vragen om de stap te zetten naar een woning die minder ruim is, op voorwaarde dat er een ander groot gezin is dat behoefte heeft aan die woning. Zo is de wet op dit punt ook geformuleerd. Ik dacht dat de heer De Vries nog een amendement had ingediend over de begeleiding naar andere woonruimte. Ik sta daar positief tegenover. Aangezien dit een nadrukkelijke wens is uit de maatschappelijke consultatie, moet ik het amendement ontraden waarin mevrouw Schouten vraagt om de opzeggingsgrond helemaal te schrappen.

In zijn amendement op stuk nr. 18 stelt de heer De Vries voor om voor corporaties de mogelijkheid van jaarcontracten niet ongeclausuleerd, maar uitsluitend voor specifieke doelgroepen, toe te staan. Ik begrijp de zorg van de heer De Vries. Ik gaf al aan dat ik niet verwacht dat corporaties hier uitgebreid van zullen gebruikmaken, maar ik zie ook geen bezwaar in het expliciet in de wet vastleggen dat corporaties, uiteindelijk de sociale verhuurders bij uitstek, tijdelijke contracten specifiek alleen voor deze doelgroepen mogen inzetten. Ik laat het oordeel over het amendement op stuk nr. 18 dus graag aan de Kamer.

De heer De Vries wil met zijn amendement op stuk nr. 19 de huurder de mogelijkheid bieden om een contract voor bepaalde tijd toch tussentijds op te zeggen. Ik gaf al eerder aan dat ik die wens begrijp. Ik heb die ook van meerdere sprekers gehoord. Het oordeel over het amendement op stuk nr. 19 laat ik dus graag aan de Kamer.

Het amendement waar ik zojuist op doelde, was het amendement op stuk nr. 20 van de heer De Vries. In dat amendement gaat hij in op woningen voor grotere gezinnen. Net zoals de wet nu al aangeeft bij woningen specifiek voor gehandicapten en ouderen, wordt in dit amendement gevraagd om de verhuurder de verplichting op te leggen om andere passende woonruimte beschikbaar te stellen. Dat begrijp ik. Ik hoop dat ik daarmee toch ook een beetje tegemoet kan komen aan de zorgen van mevrouw Schouten. Het oordeel over het amendement op stuk nr. 20 laat ik dus ook graag aan de Kamer.

In zijn amendement op stuk nr. 21 vraagt de heer Bashir om zowel particuliere verhuurders als geliberaliseerde contracten onder de huursombenadering te brengen. Voor geliberaliseerde contracten zou ik dit sowieso zeer onlogisch vinden, want daarvoor geldt op dit moment überhaupt geen wettelijk maximum. Wat betreft de particuliere verhuurders gaf ik al een aantal redenen aan. Voor mij is het heel cruciaal dat de gemiddelde huurruimte op deze manier gelijk blijft. Nog los van de andere praktische bezwaren die ik heb genoemd, acht ik mij gebonden aan mijn toezegging dat ik de verdiencapaciteit niet eenzijdig zal beperken. Het amendement op stuk nr. 21 ontraad ik dus.

In het amendement op stuk nr. 22 vragen de heren Ronnes en Van Vliet om de huursomberekening per 1 januari in te laten gaan in plaats van per 1 juli. Ik stel voor dat ik schrif-

telijk laat weten op welk percentage ik dan de huursom per 1 juli van dit jaar zou moeten vaststellen. In combinatie met zo'n huursomberekening voor dit jaar laat ik het amendement graag aan het oordeel van de Kamer.

De heer **Ronnes** (CDA):
Tegen de minister wil ik zeggen: akkoord. Hij kan het amendement in ieder geval zo lezen.

De heer **Albert de Vries** (PvdA):
Ik heb in mijn eerste termijn aangekondigd dat ik een motie zal voorbereiden die ziet op die 0,4%. Ik stel het eigenlijk wel op prijs om die te kunnen indienen.

Minister **Blok**:
Dat recht zal ik de heer De Vries niet ontnemen. Er is zelfs een kans dat ik zal zeggen dat ik de motie ga uitvoeren.

De heer Ronnes heeft opnieuw samen met de heer Van Vliet een amendement ingediend met de vraag om de inkomenstoets jaarlijks in plaats van driejaarlijks te laten plaatsvinden. Ik heb al aangegeven dat ik dat sympathiek vind. Het amendement op stuk nr. 23 laat ik dan ook graag aan het oordeel van de Kamer.

Het amendement op stuk nr. 24 van de heer Van der Linde vraagt om conform de oorspronkelijke vorm van de wet, en ook conform de wens die oorspronkelijk uit de consultatie is gekomen, tijdelijke huur op maximaal twee jaar te zetten in plaats van één jaar, maar wel met alle beperkingen die we hebben afgesproken. Ik laat het oordeel over dat amendement ook graag aan de Kamer.

Het amendement op stuk nr. 25 van mevrouw Schouten overlapt volgens mij sterk met het amendement van de heer Bashir dat particuliere verhuurders onder de huursombenadering brengt. Het amendement van de heer Bashir gaat weliswaar nog verder — ik zie mevrouw Schouten knikken — maar ik ontraad het amendement op stuk nr. 25 om dezelfde reden.

Hiermee hoop ik alle amendementen van advies te hebben voorzien.

De **voorzitter**:
Het amendement op stuk nr. 26 is nog niet van advies voorzien en ook het amendement op stuk nr. 7 van de heren Madlener en Wilders niet.

Minister **Blok**:
Het amendement op stuk nr. 26 van mevrouw Schouten vraagt om de huurprijs voor de tweede overeenkomst op redelijkheid te toetsen. Volgens mij is de noodzaak daarvan vervallen door de nota van wijziging die ik heb ingediend waarin staat dat de huurprijs niet kan worden aangepast, anders dan met de wettelijk toegestane huurverhoging.

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie):
Er zit nog een onderdeel in het amendement, namelijk dat er, om te voorkomen dat de kortdurende contracten steeds als een soort proefcontract worden gebruikt, als er een verlenging komt, meteen een contract voor onbepaalde tijd uit voortkomt.

Minister **Blok**:
Dan moet ik het amendement nog iets grondiger lezen. Ik kom daar schriftelijk op terug.

Het amendement op stuk nr. 7 van de heren Wilders en Madlener vraagt om nu in de Huisvestingswet de voorrang voor statushouders te schrappen. Zoals de heer Madlener zelf ook al constateerde, heb ik een soortgelijk voorstel naar de Raad van State gestuurd. Ik vind dit een ingrijpend voorstel van het type dat een normale wetsbehandeling zou moeten hebben. Om die reden ontraad ik het amendement nu en kom ik met een advies van de Raad van State op hetzelfde onderwerp graag bij de Kamer terug.

De **voorzitter**:
Een korte vraag, mijnheer Madlener.

De heer **Madlener** (PVV):
Dit is een heel belangrijk voorstel, want er is veel maatschappelijke commotie omtrent de voorrang van asielzoekers en statushouders. Ik vind dat de minister treuzelt; het duurt allemaal zo lang. Ik heb begrepen dat de minister heeft aangegeven dat het advies van de Raad van State wordt afgewacht en dat het pas tegen het zomerreces naar de Kamer komt. Dan gaat het reces er weer overheen. Voor je het weet, zijn er weer verkiezingen. Is dit nu gewoon een treuzelactie van de minister? Hij kan dit immers nu gewoon regelen. Dan zijn we ermee klaar.

Minister **Blok**:
Nee, dit is geen treuzelactie. Ik heb aangegeven waarom de wet de maatregelen bevat die hij nu bevat. Die hebben allemaal betrekking op de doorstroming. Het vraagstuk van de huisvesting van statushouders is belangrijk. Dat is ook de reden waarom ik een wetsvoorstel naar de Raad van State heb gestuurd. Het vraagt natuurlijk wel een zorgvuldige behandeling. Die zal dus ook plaats kunnen vinden nadat het terug is van de Raad van State.

De **voorzitter**:
Mijnheer Van Vliet, één vraag.

De heer **Van Vliet** (Van Vliet):
Jazeker. Die vraag is ook aan u gericht, voorzitter.

De **voorzitter**:
Dank u wel. Vertel.

De heer **Van Vliet** (Van Vliet):
We zullen de tweede termijn later deze week doen, donderdag. Is het ook in uw visie een handig idee om dit te doen, direct in aansluiting op het VAO Krimp met deze minister? Dat is om 10.15 uur. Als we dat aansluitend bij dat VAO

doen, zijn we daarna met een korte tweede termijn klaar. Dat zou heel handig zijn.

De **voorzitter**:
Ik begrijp uw voorstel, maar dat gaat niet helemaal lukken. Het vindt waarschijnlijk wel op donderdag plaats, en in elk geval niet laat op de avond. U krijgt een nieuw schema toegestuurd. Dank u wel voor het meedenken, mijnheer Van Vliet.

De heer **Bashir** (SP):
We hebben twee nota's van wijziging ontvangen. In een daarvan staat dat de ouderen straks ook een gigantische huurverhoging gaan krijgen. Daar staat een toelichting bij. We hebben ook nog een andere nota van wijziging gekregen, waar weinig toelichting in staat. Ik verzoek de minister om nog een keer naar die nota te kijken en ons een volledige toelichting toe te sturen.

Minister **Blok**:
Ik ben graag bereid om nog eens te bekijken of die toelichting aan helderheid kan winnen. Ik noemde al een belangrijk punt, namelijk de zorg van mevrouw Schouten en anderen over het voorkomen van huursprongen bij het omzetten van een contract voor bepaalde tijd in een contract voor onbepaalde tijd.

De heer **Ronnes** (CDA):
Ik heb nog een vraag naar aanleiding van die nota's van wijziging, zodat de minister die eventueel kan betrekken bij een schriftelijke aanvulling. Hij geeft aan dat er een bedrag verschoven moet worden van pensioengerechtigden naar gezinnen, omtrent de €39.000-grens. Over welk bedrag spreken we dan? Kan hij zeggen of het totale financiële plaatje dat onder de wet ligt — niet bij het Rijk, maar bij de uitvoerende organisaties — ruimte biedt om voor beide groepen een oplossing te vinden?

De **voorzitter**:
Heeft de heer Madlener ook een vraag die meegenomen moet worden bij die schriftelijke reactie?

De heer **Madlener** (PVV):
Inderdaad op ditzelfde punt. De gepensioneerden waren aanvankelijk uitgezonderd, om een heel goede reden, maar dat lijkt ineens van tafel te zijn. Ik zou daar ook een uitgebreide toelichting op willen. Wat betekent dit in de komende jaren voor de koopkrachtplaatjes van de ouderen die al zo hard gepakt zijn door dit kabinet? Vindt de minister dit wel fatsoenlijk?

Minister **Blok**:
Ik zal de gevraagde berekeningen graag voor donderdag aan de Kamer doen toekomen.

De algemene beraadslaging wordt geschorst.

De **voorzitter**:
Hiermee zijn wij aan het eind gekomen van de eerste termijn van de zijde van de regering. De beraadslaging zal donderdag worden voortgezet. Ik dank de minister, de Kamerleden en de mensen die dit debat op de een of andere manier volgen.